

NUESTRA
ARQUIT

257

12/30

NUESTRA MEJOR

Referencia..



**MATERIALES PARA
LA CONSTRUCCION**

**27
AÑOS**

DESDE 1922 AL SERVICIO DE LA CONSTRUCCION



CASA JUAN RICO

Soc. de Resp. Ltda. Capital m\$n. 2.000.000.-

GRAL. ARTIGAS 2152 Bs. As.

T. E. 59 PATERNAL 0041

— NUESTRA
ARQUITECTURA |

GRAN FÁBRICA DE BALDOSAS TIPO MARSELLA - TEJAS Y LADRILLOS PRENSADOS Y HUECOS



FÁBRICA CERÁMICA
Alberdi S.A.

ESCRITORIO Y ADMINISTRACIÓN
SANTA FE 882 - ROSARIO
U. F. 20025

EMPLEE EN SUS OBRAS
TEJAS Y BALDOSAS
ALBERDI

ORGULLO DE LA INDUSTRIA ARGENTINA

PRECIOS, MUESTRAS E INFORMES:

Administración: SANTA FE 882 - T. A. 22936 - ROSARIO
o al Representante en Buenos Aires:

O. GUGLIELMONI

AVDA. DE MAYO 634 - (Piso 1º) - T. A. 34 - 2792 - 2793

EN VENTA EN TODAS LAS CASAS DEL RAMO

FÁBRICA DE CORTINAS METÁLICAS

TOMIETTO

Marca Registrada

Sanabria 2262-78, Buenos Aires, T. E. 67-8555



A LOS SRES. ARQUITECTOS, INGENIEROS CONSTRUCTORES Y HERREROS EN GENERAL Y A NUESTROS AMIGOS Y FAVORECEDORES EN PARTICULAR, QUE HICIERON POSIBLE LA SITUACION DE PRIVILEGIO EN QUE ESTAMOS COLOCADOS DENTRO DE LA INDUSTRIA,

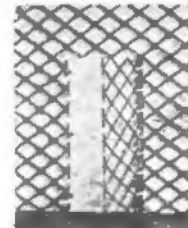
les deseamos muy sinceramente, un

Feliz y Próspero Año Nuevo



CREADORES DE LA FAMOSA
PUERTA DE ESCAPE
"ENROLLABLE"

Patente Internacional





Una garantía en cada "mano"

Por su alta calidad, cada "mano" de pinturas SHERWIN-WILLIAMS es una garantía de belleza, duración y rendimiento... y otra garantía es la mano del profesional que, celoso de sus prestigios, las prefiere para realizar trabajos de categoría.



PINTURAS

SHERWIN-WILLIAMS

SHERWIN WILLIAMS ARGENTINA S.A.

Alsina 1360

Buenos Aires

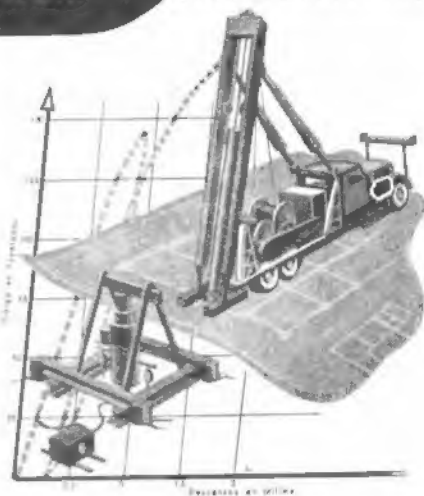
T. E. 38-0061

PINTURAS • ESMALTES • LACAS • BARNICES

— NUESTRA III
ARQUITECTURA

PILOTES VIERMOND

ejecutados en sitio



*Economía
Rapidez
Seguridad*



Un nuevo sistema de Pilotaje para sub-suelos firmes, fangosos, o de relleno. En planta urbana, sin vibración ni ruidos. Se ejecuta totalmente en obra, previo estudio de terreno, proyecto técnico y con garantía de prueba de carga; en forma rápida y económica.



EMPRESA DEDICADA A EJECUTAR PILOTES QUE GARANTIZAN LA CAPACIDAD DE CARGA

VIERMOND S.A.

COMERCIAL, INDUSTRIAL • INMOBILIARIA
San Martín 345- BUENOS AIRES-T. E. 32-4250

NOTICIAS

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS Y COOPERATIVAS DE PROPIETARIOS

POR E. BOTTELBERGHS

¡Estar en su casa, ser dueño de ella! No debe haber en Europa un solo país en que éste sea, con más intensidad que en Bélgica, el sueño del padre de familia.

Para convertirlo en realidad, el belga se ha dispuesto a hacer enormes sacrificios, a ligarse por años mediante compromisos que a veces superan sus posibilidades.

Según una encuesta reciente, el 95 % de los individuos interrogados sobre sus preferencias en materia de alojamiento, optaron redondamente, a cualquier medio que pertenecieran, por la casa unifamiliar, de la cual serían los propietarios. El departamento, por confortable que fuera, sólo recogió el 5 % de los votos.

Es un hecho patente que, —salvo en las grandes aglomeraciones— Bruselas, Lieja, Charleroi, Gante, la casa, propiedad inmobiliaria única de su ocupante, está difundida con profusión.

Y allí donde el habitante no es más que el locatario de su alojamiento, es a pesar de él y porque sus medios no le permiten hacer otra cosa. Asimismo, el principal esfuerzo de la política nacional en materia de alojamiento, ha tendido, desde el origen, a facilitar el acceso a la propiedad inmobiliaria modesta.

Las Instituciones

La ley del 9 de agosto de 1889 autorizaba a la Caja General de Ahorro y de Jubilaciones a prestar a una tasa muy reducida, para comprar o construir casas obreras. Desde 1889 a 1914, ella acordó así 60.000 préstamos, y después, de 1920 a 1940, con la mejor situación del obrero, la demanda se intensificó y concedió 200.000 préstamos.

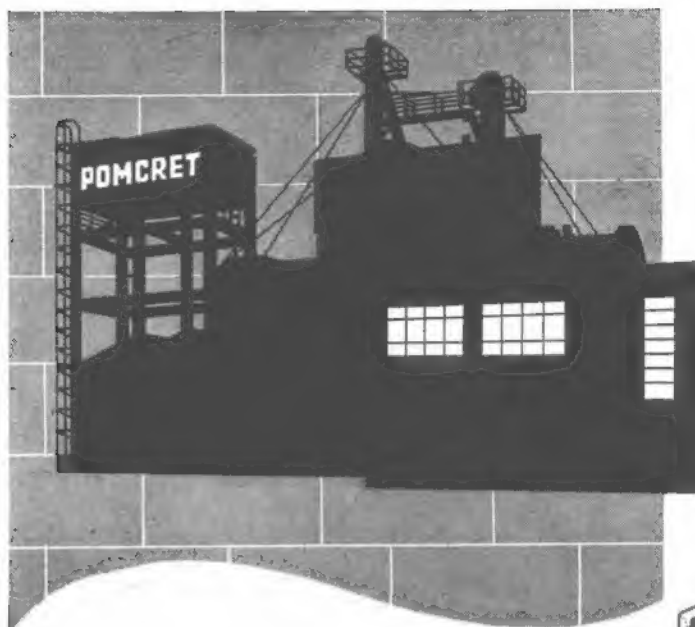
La ley del 11 de octubre de 1919 creó la Sociedad Nacional de Viviendas Baratas, que tendría por misión procurar a precios reducidos, alojamientos convenientes a las familias de menores entradas. Bajo este régimen se construyeron unas 60.000 casas entre las dos guerras.

De tal manera se completaban las actividades de la Caja General de Ahorro y Jubilaciones y la Sociedad Nacional de Viviendas Baratas, a las cuales vendría a agregarse, en 1935, la Sociedad Nacional de la Pequeña Propiedad Inmobiliaria.

Independientemente de estas instituciones, ha sido fundada en 1928 la sociedad cooperativa "Fondos del Alojamiento de la Liga de Familias Numerosas de Bélgica"; esta sociedad ha sido autorizada, por un decreto del Regente de mayo de 1949, a contraer un empréstito de 100 millones para ayudar a las familias numerosas a construir, a comprar o a mejorar sus viviendas.

En la práctica, es la Caja General de Ahorros y Jubilaciones que financia en gran parte la política

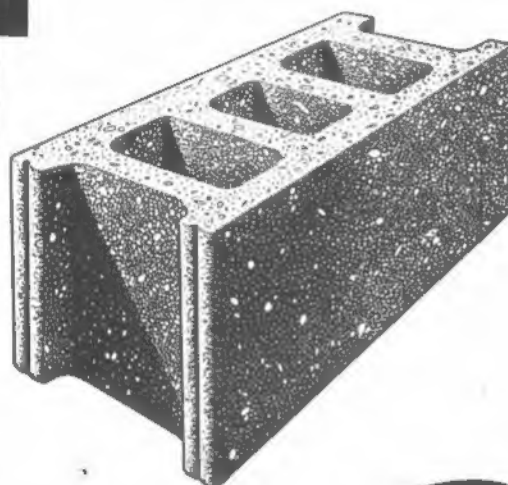
(Sigue en la pág. VIII)



LA FABRICA
DE BLOQUES
DE HORMIGON
MAS GRANDE
DE SUDAMERICA

Garantiza cada bloque

POMCRET



La fábrica de POMCRET, es la mayor en su género, de toda Sudamérica. Su depósito de cemento, con una capacidad de 500.000 ks. y su playa de materiales con un stock permanente de más de 10.000 m3 de conchilla, granulada y escoria, aseguran disponibilidad de materiales en cualquier momento. Su equipo BESSER SUPER VIBRAPAC y sus cámaras para CURADO A VAPOR, proporcionan a POMCRET una calidad invariable.

APROBACIONES
Por la Municipalidad de Buenos Aires bajo el No. 67570-46 y por el decreto No. 15321/50 del día 7-7-50
Por el laboratorio de Ensayos de Materiales e Investigaciones Tecnológicas en La Plata bajo el No. P.1648 (9649-48) y con eso en todas las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.

POMCRET
no es una improvisación.

POMCRET
no es un sucedáneo.

POMCRET
es el resultado de largos años de estudio y experimentación, con lo que se ha obtenido una técnica perfecta de fabricación, que sumada a la alta calidad de los materiales, ha permitido producir:

POMCRET

Bloques premoldeados de hormigón curados a vapor.

FABRICANTES

POMCRET

SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL e INDUSTRIAL

Fábrica: Heredia 626 - Avellaneda - T. E. 22-3564 ★ Oficina de Ventas: Viamonte 158 - Piso 1º - T. E. 32-4571

NUESTRA
ARQUITECTURA **V**

CASA ROSSI

FABRICANTES S. R. L. - Capital \$ 300.000 - m/n.

HUMBERTO 1° 1625
T. E. 23-2858 - BUENOS AIRES

**GAS
SUPERGAS**

APROBADAS POR
GAS DEL ESTADO

ROBINETERIA

GRIFOS

LLAVE
DE PASO



Modernice su instalación produciendo más vapor a menos costo

con CALDERAS

SYNCRO-FLAME

Los diseños más modernos en todas las capacidades

Construidas en la Argentina totalmente de acuerdo a las normas de A. S. M. E. (American Society of Mechanical Engineers)

ENTREGAS RAPIDAS • INMEDIATAS

LA LINEA MAS COMPLETA EN CALDERAS HUMO-TUBULARES

CONSULETOS SIN COMPROMISO

Sociedad C.A.R.E.N.

GUAYITU 2859 | ANTONIO MACHADO 628/36
Teléf. 27635 | T. E. 60-1068/9 y 10 Internos
Montevideo - R.O.U. | Buenos Aires - R. A.



PISOS MONOLITICOS

DUROSIL

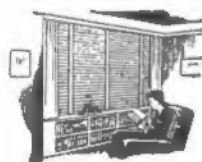
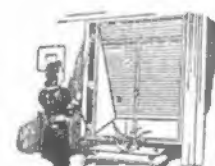
SARMIENTO 938 BUENOS AIRES
T. E. 35 - 2474, 2669

CATTANEO

CORTINAS DE ENROLLAR

Proyección a la Veneciana
SISTEMA AUTOMATICO

"8 en 1"



PERSIANAS PLEGADIZAS

AMERICANA
"VENTILUX"

METALICAS Y
DE MADERA

EXPOSICION Y VENTAS

GAONA 1422 • U. T. 59, Paternal 1655

Mejore...



SU SALON DE VENTAS si está desmejorado



SU OFICINA si no impresiona bien



SU HOGAR para alegrar los ambientes

CON LAS FAMOSAS
BALDOSAS PLASTICAS

Pisoplast

(FLOOR - TILE)

UN PISO DE CATEGORIA
Y DE BAJO COSTO

Elegantes, higiénicas, de
extraordinaria duración,
PISOPLAST es la solución
moderna para el piso de
toda clase de ambientes.

Un piso de PISOPLAST lo
colocamos en un día
(según tamaño) y se puede
habilitar a los pocos minutos
de colocado. Se lava
fácilmente con agua y jabón,
y se encera con cera al agua.

ANTISONORO
Doce veces más
antisonoro que la
madera dura.

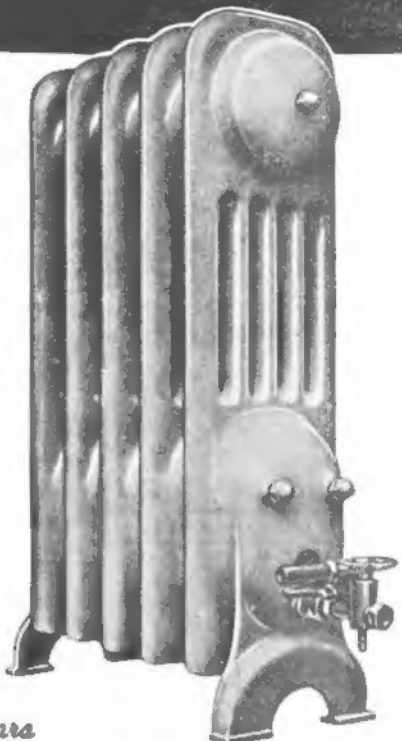
DISTRIBUIDORES Y COLOCADORES:

KREGLINGER LTDA.

COMPAÑIA SUDAMERICANA S. A.

CHACABUCO 151 BUENOS AIRES T.E. 33 Av. 2001-8

"Domestic"
ESTUFA - RADIADOR A GAS



Para
GAS MANUFACTURADO
GAS NATURAL
GAS ENVASADO

BOKER y CIA. S. R. L.
CAPITAL MSN 3.000.000
MORENO 437 - T.E. 33-5535 - Bs. AIRES

NOTICIAS

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS...

(ciene de la pág. IV)

belga de la vivienda y el Estado recurre a ella para alimentar los adelantos de tesorería destinados a la Sociedad Nacional de Viviendas Baratas, cuyos empréstitos, por lo demás, son cubiertos por la misma institución. Por otra parte, cuando un particular compra una casa, es también ella que le acuerda el préstamo hipotecario de que, en la mayoría de los casos, tiene necesidad.

Como la Caja, en realidad, no hace más que administrar la economía de las personas de pocas entradas, es en último análisis la clase laboriosa que financia su propio alojamiento.

Aunque las instituciones existentes parecían suficientes para efectuar todas las operaciones destinadas a resolver la crisis del alojamiento, se han tomado, sin embargo, medidas complementarias hace poco tiempo, para reforzar su eficacia. Se cuentan entre ellas la ley de Taeye y la ley Brunfaut, tendiente una a alentar la iniciativa privada y la otra a permitir a las instituciones existentes la financiación de una cantidad de viviendas por medio de empréstitos.

Cooperativas de Propietarios

El belga puede ser terriblemente individualista; pero no por eso ha dejado de adoptar, en muchos dominios, el principio de la cooperación; el país está lleno de mutualidades y de cooperativas. Hubiera sido sorprendente que no hubiera recurrido también a ellas a los efectos de la construcción. Y es lo que ha sucedido: en el campo de aplicación de la legislación existente, la iniciativa privada ha recurrido espontáneamente a la fórmula de la cooperativa de propietarios.

Pero si el principio de la cooperación ha hecho sus pruebas, especialmente en materia de seguridad social, de agrupaciones de compradores, etc., es nuevo en materia de construcción de habitaciones. Así, hay que seguir atentamente su evolución, calcular desde ahora todas sus posibilidades de éxito y premunirla contra los peligros de debilitamiento o de hundimiento.

Es sin instrucciones preliminares de gente informada, que las cooperativas han reunido a los beneficiarios de las primas y la obra se ha comenzado. Dos de estas experiencias están llamando la atención en Boitsfort, en donde, en cada caso, una cincuenta de casas han sido licitadas y empezadas a construir. Algunas de ellas ya están ocupadas.

Un vasto conjunto de 600 viviendas está en construcción cerca de Vilvorde, según la misma fórmula. Otras experiencias están en proyecto y hasta en curso de obra, a saber: 600 inmuebles sobre un terreno de un solo propietario, en Schoten: 100 en Roulers, 100 en Aubange, 75 en Genck-Boxberkhéide, 60 en St. Nicolas-Waes, 60 en Auderghem, 40 en Waremmé, 40 en Courtrai, 40 en Embourg, 27 en

(Sigue en la pág. XI)



Apeles

**PINTURA VIVA
A PRUEBA DE TIEMPO**

**Cuesta menos porque dura más
(Y el mejor aspecto va de regalo)**

OTIS

EMBLEMA SUPREMO EN ASCENSORES



PISOS DE LINOLEUM

Casa Carmelo Capasso

SOC. DE RESP. LTDA. - Capital \$ 150.000 m/n.

ALBERTI 2063

61-0896-8173

HERRAJES

para obras

D.C

MARCA REGISTRADA



HIERROS
ACEROS
CHAPAS
ALAMBRES
CAÑOS
MAQUINAS

DESCOURS & CABAUD

PRODUCTOS METALURGICOS S. A.
BOLIVAR 438/50 BUENOS AIRES
SUCURSALES:
ROSARIO - CORDOBA - SANTA FE - BAHIA BLANCA

"LLAMARADA"

UN ORGULLO DE LA INDUSTRIA NACIONAL



Seguras - Económicas - Rendidoras
A GAS y GAS ENVASADO

FABRICANTE:

PEDRO FUNDUKLIAN
OLAYA 1042 BUENOS AIRES

X NUESTRA
ARQUITECTURA

Los requerimientos de energía eléctrica aumentan día a día, amenazando superar la actual capacidad de producción. Ello ha originado por parte del Superior Gobierno de la Nación disposiciones que propenden a asegurar el servicio eléctrico para las actividades vitales.

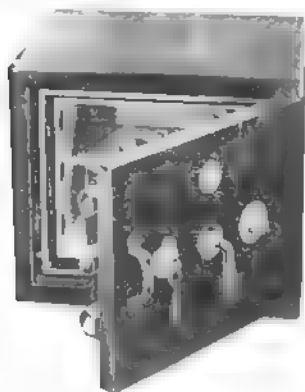
Por tal motivo, consideramos oportuno sugerir a los interesados una consulta a nuestras oficinas de Informes y Contratación, en el Edificio Volta (Av. Pte. R. Sáenz Peña 832, entrepiso) o Sucursales, antes de iniciar construcciones que han de requerir nuestros servicios.



COMPAÑÍA ARGENTINA DE ELECTRICIDAD S.A.

CAJAS FUERTES de EMPOTRAR

PROTECCION EN SUS SALIDAS, EN
SUS VALUACIONES EN SU AUSENCIA.



Con cerradura a clave numérica,
representan triple **SEGURIDAD**

- Porque no pueden ser transportadas!
- Por su resistencia al temple diamante, invulnerables a prueba de incendios y violaciones
- Y por la clave numérica de su cierre, con MAS DE UN MILLON DE COMBINACIONES A VOLUNTAD

ENTREGAS INMEDIATA



FABRICA:

B. Rivadavia 1160-64 - Avellaneda

REPRESENTANTES EN:

AVELLANEDA

REBOT S. R. L.

Avda. Mitre 1260 - T. E. 22-4651 - 2154

MAR DEL PLATA

VILAS y ETCHEGOYEN

Santiago del Estero 1938

NOTICIAS

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS

(viene de la pág. VIII)

Assebroek, 25 en Ottignies, 25 en Melsen, 20 en Harelbeke, 20 en Lambrmont y 20 en Oupeye. Los candidatos constructores, en su mayor parte, se han dirigido a los organismos de financiación (Sociedad Nacional de la Propiedad Inmobiliaria u otra reconocida por la Caja General de Ahorros y Jubilaciones) y les han encargado del cuidado de servirles de intermediarios para todas aquellas operaciones en que su incompetencia podía tenderles muchas embocadas: búsqueda, compra y parcelamiento de un terreno adecuado, realización por un mismo arquitecto de los planos del loteo y de las casas, adjudicación del trabajo.

De ese sistema resultó una reducción sensible de los precios de costo, y por lo tanto una hipoteca menos elevada y menores cargas por concepto de reembolso. A decir verdad, en la mayor parte de los casos, la cooperativa es virtual, es la cooperación que se aplica, pero no hay cooperativa propiamente dicha. Una sociedad existente —y si ha sido anteriormente constituida bajo forma de cooperativa es por pura coincidencia— es encargada por un grupo de candidatos constructores, de concluir para ellos un conjunto bien determinado de operaciones, para las cuales ella aplicará la fórmula cooperativa. No hay compromiso de parte de los interesados en cuanto al mantenimiento de los espacios verdes, por ejemplo, o del aspecto general del conjunto. La sola obligación, deriva de las prescripciones locales en materia de distribución del barrio, pero ese es un asunto de urbanismo comunal o provincial y la sociedad nada tiene que ver en ello. Una vez vencido el periodo de diez años previsto por la ley de Taeve, y durante el cual el adquirente está obligado a observar ciertas condiciones especificadas por los decretos cada propietario será enteramente libre, bajo la reserva de una autorización comunal previa, de transformar su casa como le parezca bien. Lo que es, naturalmente, un serio perjuicio para el paisaje. Ha sucedido, sin embargo, que sociedades nuevas han sido regularmente constituidas, con el estatuto jurídico de cooperativas y el objeto bien determinado de construir casas para gentes que se convierten en sus miembros cooperadores. Una de entre ellas, "Construir por la cooperación" (Batcoop) es bien conocida de los belgas. Sin llevar estampilla oficial, ella, sin embargo, ha sido constituida, pero a título privado, por un grupo de hombres vinculados a obras que pertenecen a nuestras instituciones oficiales y que, desprovistos de espíritu de lucro y fortalecidos por una larga experiencia, han querido forjar un instrumento de depuración del mercado inmobiliario. Uno de los dos complejos de habitaciones a que nos hemos referido más arriba y que están llamando la atención en Boitsfort, es precisamente la primera obra de "Batcoop". La experiencia ha resultado

(Sigue en la pág. XI).

Economice

**"COMPRANDO CALIDAD
Y ESMERADA TERMINACION"**

entonces exija...



..BAÑADERAS

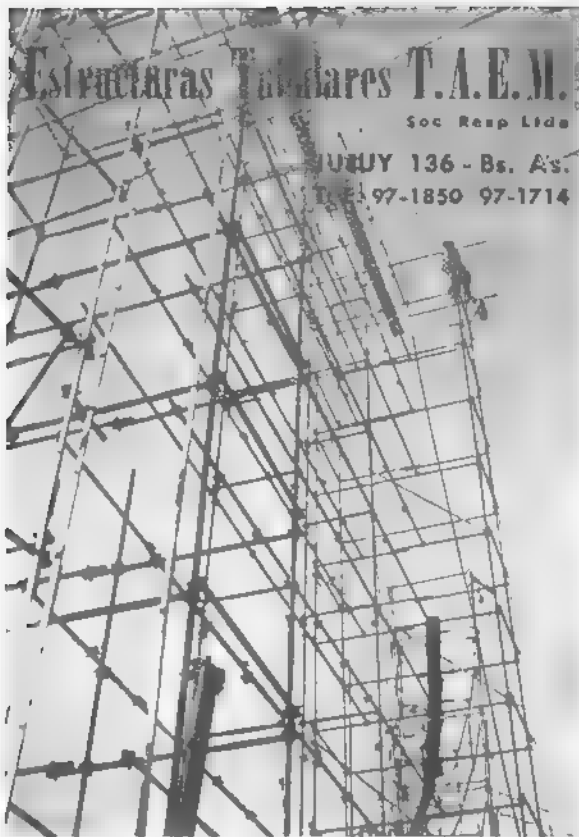
su proveedor habitual las tiene



Debido a su larga duración, aspecto invariable
a través del tiempo, líneas elegantes y sobre
todo por su "calidad **TAMET**", son las prefe-
ridas.

TAMET

Estructuras T.A.E.M.
Soc. Resp. Ltda.
URUQUY 136 - Bs. As.
TEL. 97-1850 97-1714



**CASA
MALUGANI Hnos.**



COCINA DE CALIDAD DE
GAS Y A SUPER-GAS
PARA ENTREGA INMEDIATA

HUMBERTO 1° 1086 23-0574

AMERIPLASTES

- Venta de cerámicos de alta calidad para revestimientos de paredes y pisos.

CERAMICO ARMADO

Se fabrican cerámicos de alta calidad para revestimientos de paredes y pisos.

"PLASTES 1" para entrepisos

"PLASTES 3" para bóvedas

- Asesoramiento técnico en el uso de cerámicos.

- Venta de cerámicos de alta calidad para revestimientos de paredes y pisos.

Dirección de Ventas y Asesoramiento Técnico
para la puesta en obra de los Productos

AMERIPLASTES S.R.L. - Capital m\$u. 100.000

Cables: AMERIPLASTES - Bs. As.

SARMIENTO 355 - Buenos Aires

T. E. 32/6078

FUNDICION Y BRONCERIA



PIGNI & Cía.

S.R. RESP. LTDA. - Cap. \$ 240.000

ENTRADA

Av. FOREST 783

T. E. 54-4834

*

TEL. 31

PALPA 3824 28

BUENOS AIRES

yo pinto con

PINTURAS ESMALTES BARNICES
BB.

...y nada mas!



FABRICADOS POR
BACIGALUPO CIA. L^{DA}



COOPERATIVAS DE LOCATARIOS ..

(tiene de la pág. XII).

concluyente, pues la sociedad está a punto de empezar varias obras nuevas en la periferia de Bruselas. Lo que importa de subrayar aquí es que en cada caso hay, en derecho, contrato constitutivo de sociedad cooperativa entre los diferentes constructores, por firma puesta al pie del acta de copropiedad. La legislación en vigor en materia de copropiedad de inmuebles, es de aplicación en este caso. Pero el contrato colectivo, va más lejos que el cumplimiento normal del acto de rutina de pura administración. Los derechos inmobiliarios de los comparecientes al acto comportan dos elementos.

- a) La propiedad privativa y exclusiva de una vivienda, comprendidos los fondos y las dependencias
- b) La copropiedad de la cuota parte de las cosas comunes que constituirán el accesorio indispensable. Las cosas comunes son destinadas a la instalación

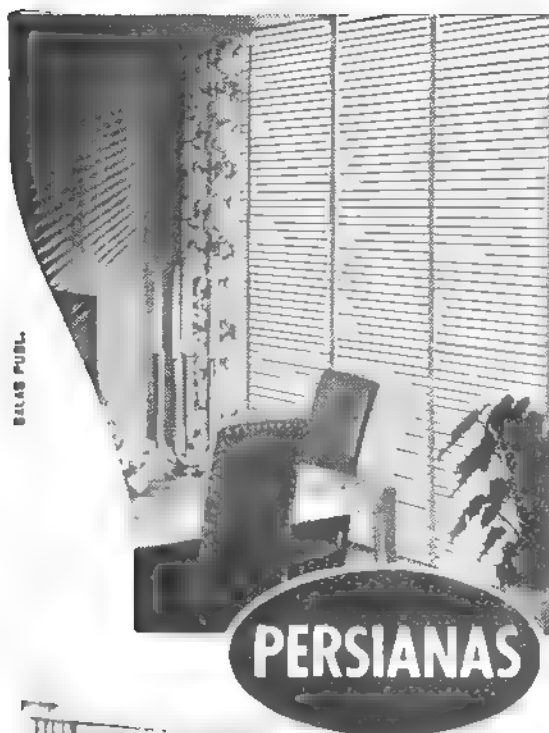
de cuadros de flores y carpetas de césped, servicios diversos utilizables por el conjunto de los miembros actuales y futuros de la cooperativa de la trama varia, cuyo terreno se cede más adelante a la comuna.

Se toma la precaución de poner las cosas comunes bajo el régimen de la indivisión forzada. Los miembros de la sociedad pueden disponer de la propiedad que les toca en suerte, gravarla con hipoteca y hacer uso de todos los derechos reales, como puede hacerlo cualquier otro propietario de inmuebles. Pero están obligados a tomar una serie de compromisos que tienden a preservar el carácter arquitectónico de cada vivienda tomada individualmente y de todas las viviendas en conjunto. Salvo autorización expresa de la asamblea general, se prohíbe especialmente modificar el carácter de ocupación de su vivienda, aportar cambios a la construcción o al aspecto de la casa, aun si esos cambios consisten en mejoras. Es así que no pueden alterar la disposición, la forma o la pintura de la puerta de entrada, los marcos, las ventanas, los postigos ni ningún otro elemento de la fachada.

Todos estos compromisos son contraídos por los miembros de la sociedad en el acta de copropiedad no solamente en su propio nombre, sino como obligación transmisible a sus sucesores. Este reglamento de copropiedad es firmado y aceptado por todos los cooperadores; se trata por consecuencia de una disciplina libremente consentida, con todo lo que ella comporta de superior a una disciplina impuesta.

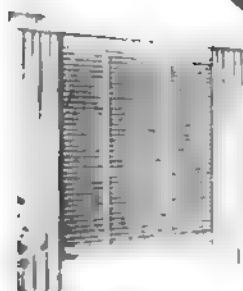
Pero la fórmula está lejos de ser accesible a todos, porque ello requiere, de cada cooperador, un gasto importante, sobre todo en las ciudades. Se necesita de todas maneras un capital inicial casi igual a los

(Sigue en la pág. XXII)

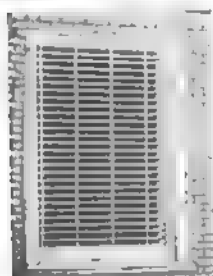


ELAS PUBL.

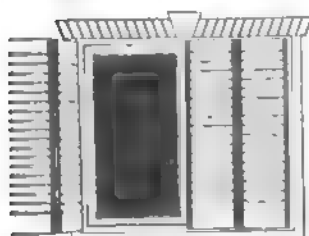
PERSIANAS



Persianas americanas
AIRFLO
de madera y de acero.



Persianas de enrollar
regulables **BARRIOS** y
cortinas de enrollar
de madera.



Celosías mixtas
y de madera dura
BURDIN ZUR

IRIARTE HNOS. & CIA.
Av. Montes de Oca 1461 - Bs. As. - T. E. 21-0251

*Nunca es tarde
cuando la DUCHA es buena!*



Y, en realidad,
la ducha es una dicha para Vd.
cuando le proporciona toda
el agua caliente que necesita
en el instante en que la requiere.
El nuevo calefón Longvie, con su
conjunto de potentes quemadores, actúa
con rapidez aprovechando al máximo
las calorías del combustible.

AHORA ES EL MEJOR TIEMPO PARA QUE VD.

Instale en su hogar

EL NUEVO
CALEFON
LONGVIE

A Gas, Supergás o Gas Natural

• LIBERTAD 717 • T. E. 44-3534 • BS. AS.

Y 200 AGENTES EN TODO PAÍS



PARA
AGENTES
EN
TODAS
LAS
PROVINCIAS
Y CAPITAL
DE BUENOS AIRES
CONSULTENOS



Los ingenieros de Longvie, estudian constantemente la posibilidad de introducir mejoras en las ya famosas cocinas Longvie y, para ello, tienen en cuenta las sugerencias

aportadas por los señores profesionales de la construcción y también por los futuros propietarios, que así cooperan eficazmente en la producción de las mejores cocinas del país.

COCINAS
A Gas, Sembrada y Gas y Electricidad

LONGVIE

LIBERTAD 717 • T E 4-2534 • ES AS

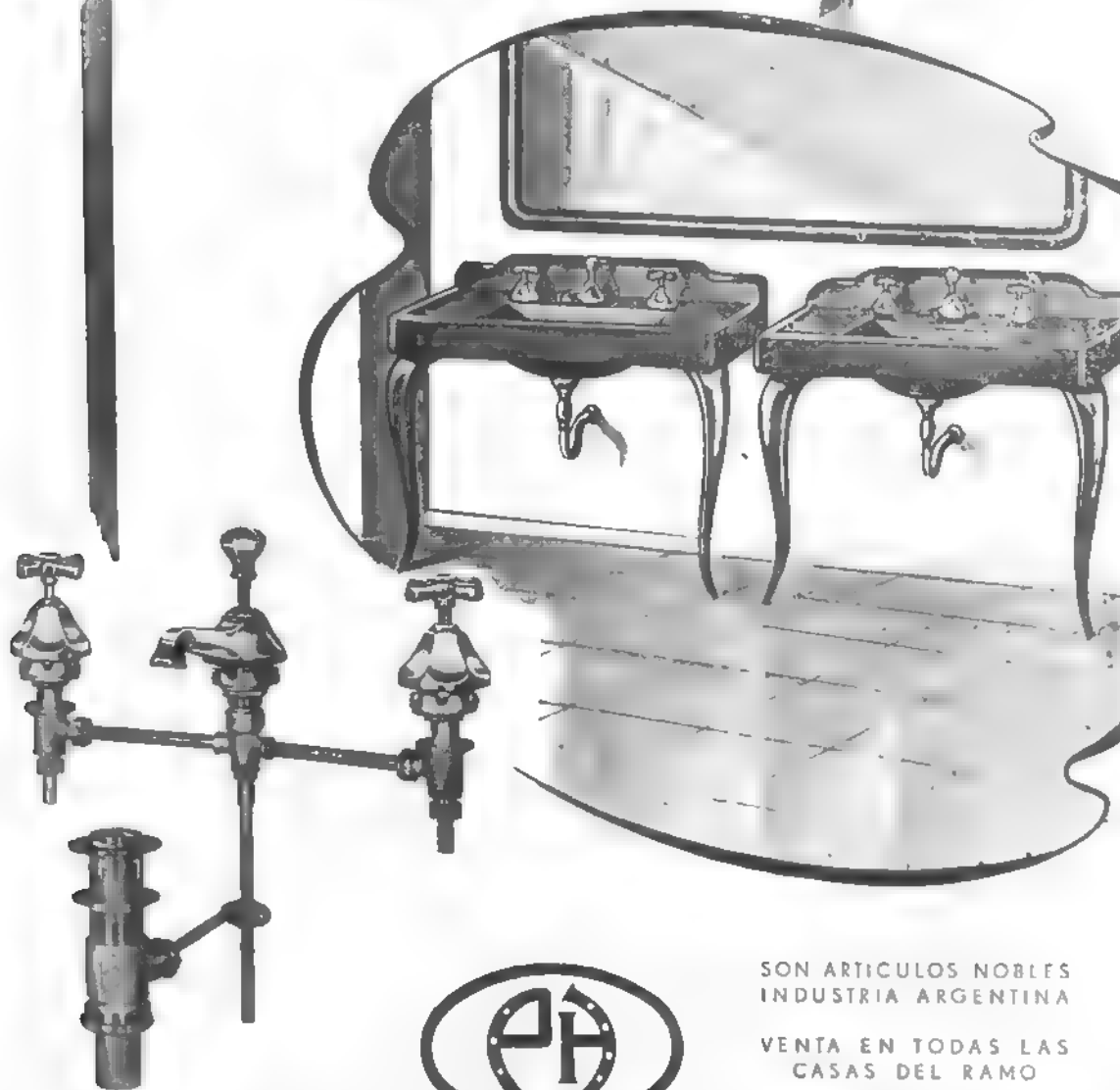
Y 200 AGENTES EN TODO PAÍS





Lineas Elegantes

en juegos combinados para lavatorios



SON ARTICULOS NOBLES
INDUSTRIA ARGENTINA

VENTA EN TODAS LAS
CASAS DEL RAMO

ESTABLECIMIENTOS
METALURGICOS

PIAZZA HNOS.

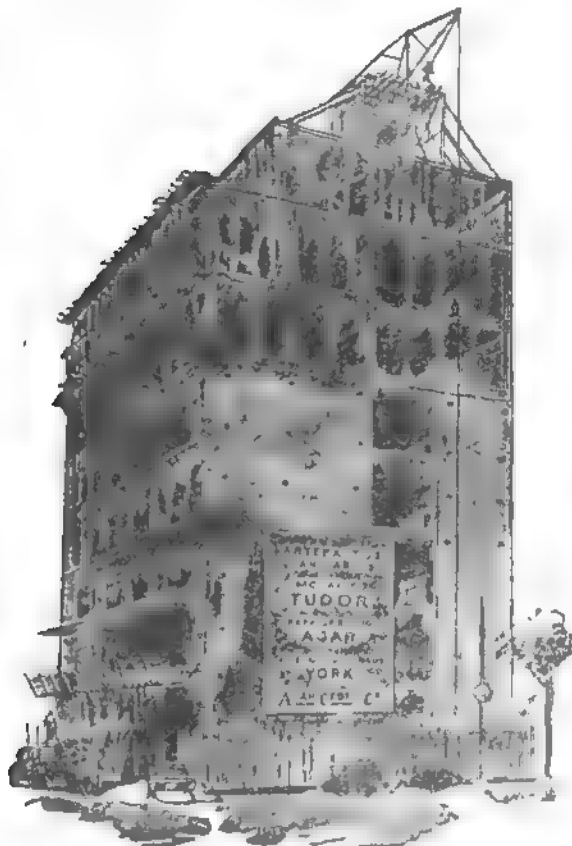
INDUSTRIAL, COMERCIAL
FINANCIERA E INMOBILIARIA

Sociedad de Responsabilidad Limitada - Capital MSN 5 000 000

ADMINISTRACION Y VENTAS ZVALETA 190 * T E 61 Corr 3389 y 33.2
TALLERES Y COMPRAS: ARRIOLA 154 58 * T E. 6. Corr 0269 y 3374
EXPOSICION: BELGRANO 502 * T E 32 Av 2724 * BUENOS AIRES

Para Construcciones

de calidad...



**Materiales,
Equipos e
Instalaciones**

de calidad

AGAR, CROSS & Co. LTD.

BUENOS AIRES - ROSARIO - BAHIA BLANCA - TREKMAN - MENDOZA



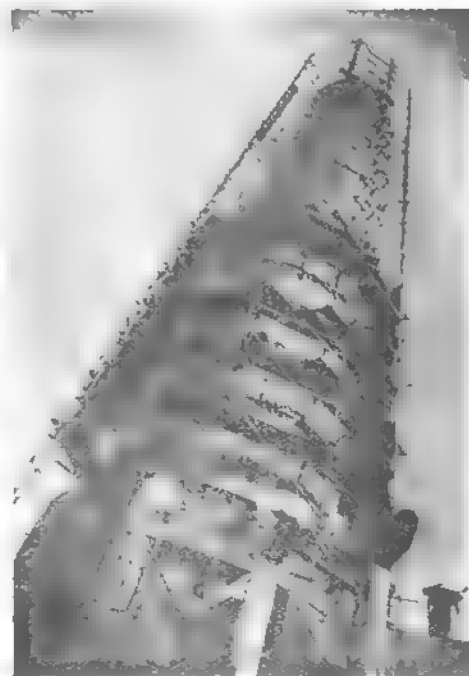
XVIII NUESTRA
ARQUITECTURA

Arquitectos modernos

FEDERICO DORRIS
ECHEVERRIA 2570
T.E. 76-8516

ESTUDIO

E
T
A
B
A



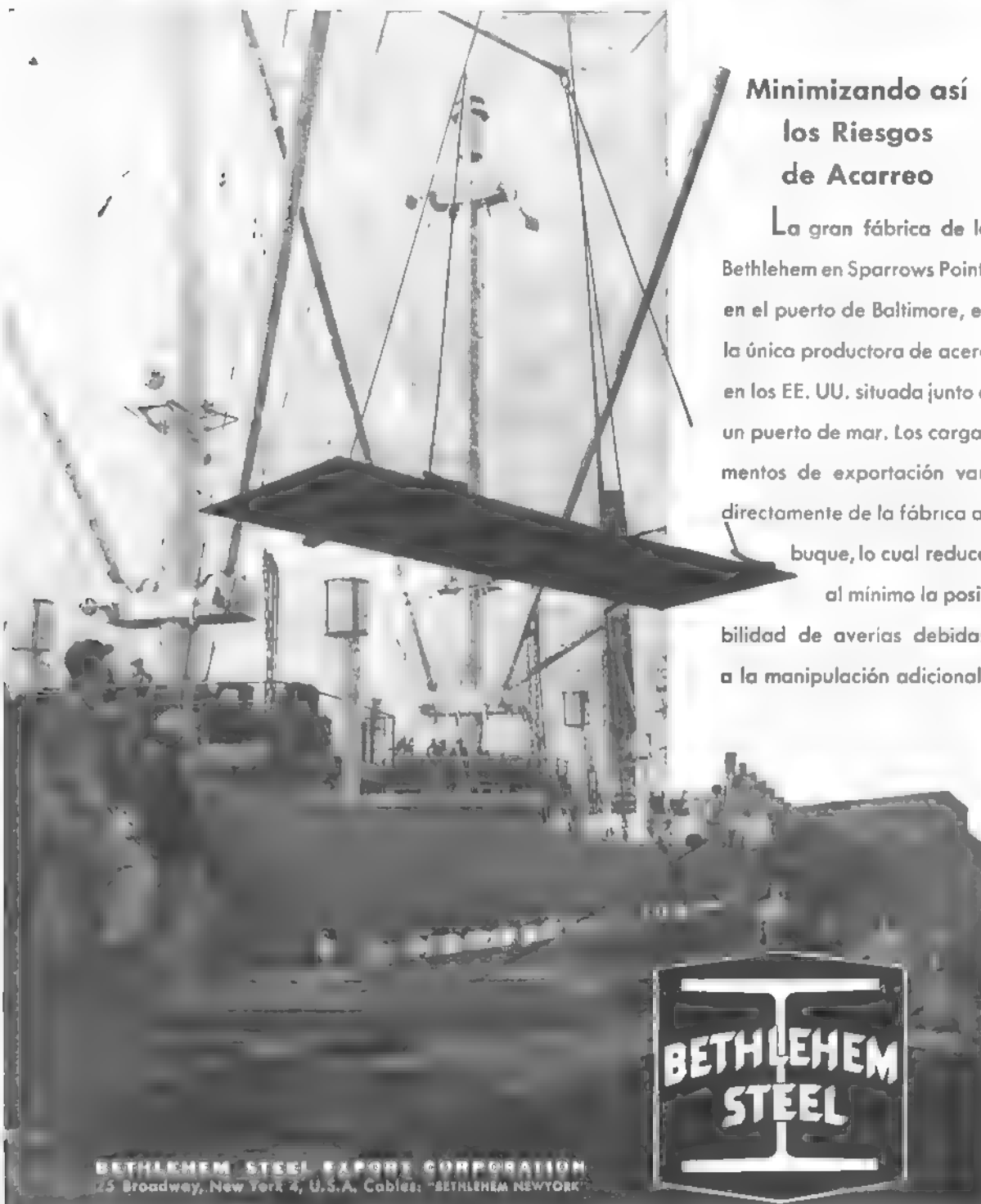
ESTRUCTURAS TIE LA-ES ARMARAS BUENOS AIRES
CANGALLO 461 30-4294

Los Productos de Acero **BETHLEHEM**

le Llegan a Ud. Directamente de la Fábrica

**Minimizando así
los Riesgos
de Acarreo**

La gran fábrica de la Bethlehem en Sparrows Point, en el puerto de Baltimore, es la única productora de acero en los EE. UU. situada junto a un puerto de mar. Los cargamentos de exportación van directamente de la fábrica al buque, lo cual reduce al mínimo la posibilidad de averías debidas a la manipulación adicional.



*Oficina para la transmisión de pedidos:
Edificio Banco de Boston, Buenos Aires*

LLEVE CONFORT A SU HOGAR



• Novísima línea de calefones y radiador equipados con los últimos adelantos técnicos

• La más moderna expresión en cocinas de los más variados tipos, construidas para satisfacer las mayores exigencias de las amas de casa.



ESTABLECIMIENTO FUNDADO EN 1902 • ADMINISTRACIÓN GALLO 350 • BS. AIRES

CASA CENTRAL: GALLO 350 • T. E. 86 GOMEZ 1503 - 1861 2815 - 2816

EXPOSICION Y VENTAS: LIBERTAD 120 • T. E. 35 LIB. 2476 • CABILDO 1501 • T. E. 76 BELG. 0382

CALEFONES Y COCINAS A GAS MANUFACTURADO • GAS ENVASADO • GAS NATURAL



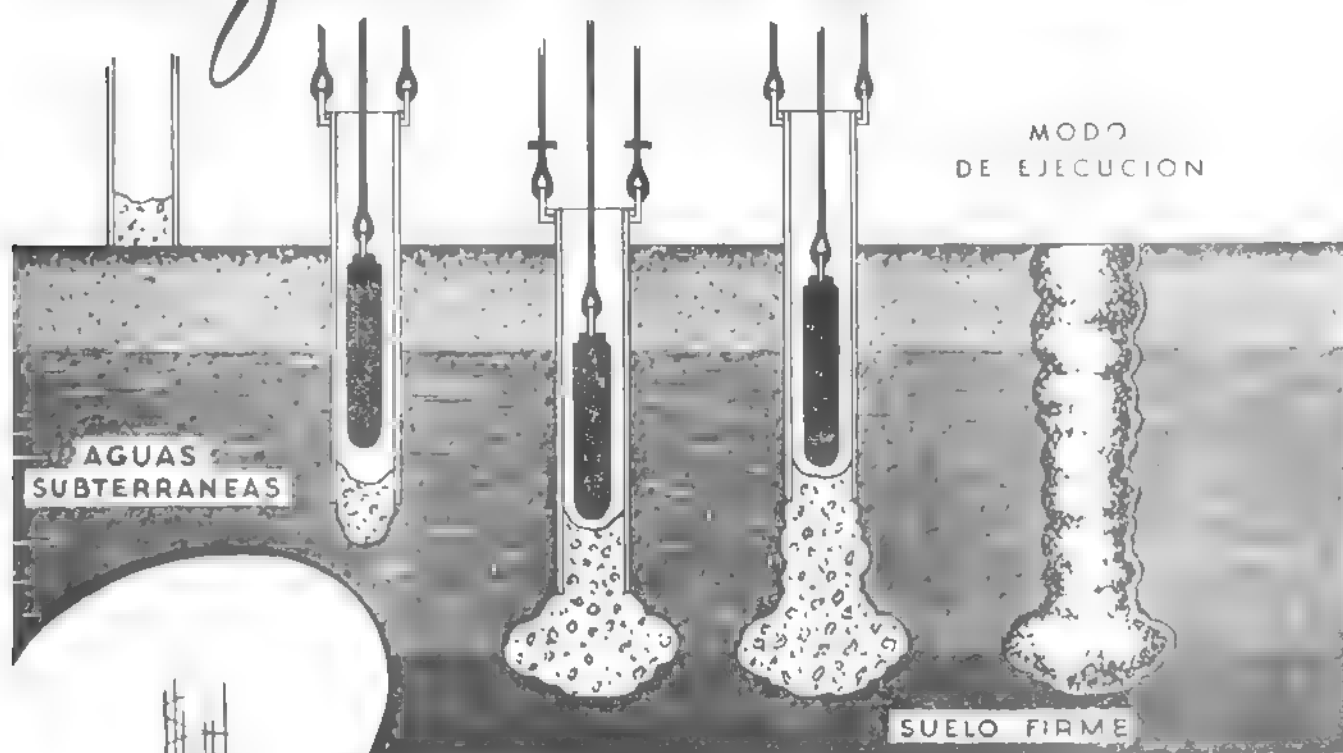
F O T O S
G O M E Z

Olazabel 4779 T. E. 51 - 3378

XX NUESTRA
ARQUITECTURA

PILOTES FRANKI

son firmes como la roca!



DIRIJASE A NUESTRAS OFICINAS TECNICAS

PILOTES FRANKI ARGENTINA

S. R. L.

Capital \$ 1.000.000 m.n.

DIAGONAL NORTE 788 - T. E. 34 - 4811 - 5465

BUENOS AIRES

NUESTRA ARQUITECTURA XXI

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS..

(viene de la pág. XVI)

suelos anuales de un jefe de oficina en una administración pública. Y esto, el trabajador modesto y cargado de hijos lo posee muy raramente. Admitiendo todavía que pueda eludir un aporte inicial tan elevado, el préstamo hipotecario que deberá solicitar será tanto más importante y más pesada la carga mensual de amortización.

De cualquier manera el problema es el mismo para todos, que puedan o no alentar la esperanza de convertirse en propietarios. Era necesario, por tanto encontrar una salida y se ha descubierto una

Cooperativas de Locatarios

Sin ser jurídicamente equivalentes a las cooperativas de propietarios, las cooperativas de locatarios funcionan según los mismos principios, pero la suma a vertir por los asociados es sensiblemente menos elevada

Por otra parte, mientras que las operaciones de los candidatos copropietarios son financiadas por las sociedades de crédito reconocidas por la Caja General de Ahorro y Jubilaciones, las de las cooperativas de locatarios lo son por medio de fondos de la Sociedad Nacional de Viviendas Baratas. Ellas se benefician no de las ventajas de la ley de Teyssie sino de la ley Brunfaut, a pesar de que aquéllas son anteriores a ésta

La mayor parte de las sociedades de viviendas baratas tienen ya la forma de cooperativas, pero ellas son de iniciativa pública y su capital constitutivo ha sido suscrito por toda la jerarquía de las administraciones públicas, grandes y pequeñas: Estado, provincia, comuna, comisión de asistencia pública. Al contrario, las cooperativas de locatarios son de iniciativa privada y la mayor parte de su capital proviene de suscripciones individuales

La cooperativa de viviendas baratas tiene, en consecuencia, para administrarla, una mayoría de mandatarios públicos. En la cooperativa de locatarios, al contrario, los delegados de las administraciones no forman sino una minoría.

La cooperativa de locatarios se inspira entre nosotros en las experiencias suizas y suecas, bien que su modo de financiación siga siendo específicamente belga. Se siente además la influencia inglesa en la tendencia a crear conjuntos en que se presta gran atención a los árboles y a las flores.

En Bélgica, la fórmula tiene casi un cuarto de siglo de existencia, pero hasta aquí su aplicación ha sido limitada. Desde sus comienzos, sin embargo, ella se ha señalado por dos éxitos: "Le Logis" y "Floreal" en Boitsfort, que el extranjero admira y no está muy lejos de envidiar. La Oficina Internacional del Trabajo habría pensado en hacerlas servir de modelos para la reconstrucción de las ciudades destruidas por la guerra.

(Sigue en la pág. XXI)

Aristocracia en ARAÑAS

GUSTO
MAESTRIA
CALIDAD

500 MODELOS DISTINTOS

GRAN SORTIDO EN FAMILIAS ARTISTICAS EN TODOS LOS ESTILOS

CABA
PROYECTISTAS
CIA. ARGENTINA BRONCERIA ARTISTICA
EX. OFICIALES D. B. Castiglione & Perrotti
BASCON 715 17 224 CORRIENTES

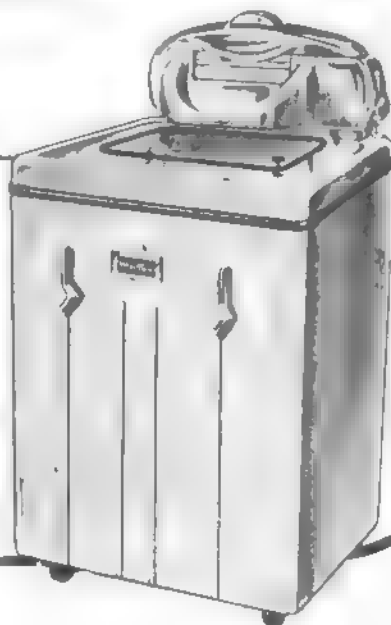
GRANERIA FABRICA AL
MUNICIPIO PUBLICO



**“El” necesita
confort
al llegar
a casa,...**

...pero “ella” lo necesita
todo el día y el lavarropas

Martinsco
se lo proporciona sobra-
damente al convertirle la
pesada tarea de lavar en
un agradable pasatiempo.



Martinsco

S. A. COMERCIAL E INDUSTRIAL
FLORIDA 350 - BUENOS AIRES - PARANA 840

AÑO DEL LIBERTADOR GENERAL SAN MARTIN

— NUESTRA
ARQUITECTURA

Fortalit

EL MATERIAL DE LOS M. J. USOS

A MARCA NETAMENTE ARGENTINA DE FORTALECIMIENTO CEMENTO
 DANDO A SU MODERNO METODO DE FABRICACION GENTICA HA CONQUISTADO UN
 PRESTIGIO INSUPERABLE CONSIDERABLEMENTE MAYOR A CUALQUIER SIMILAR EXTRANJERO
 POR ELLO EL EXPERTO EXIGE Y EMPLEA EN SUS CONSTRUCCIONES **Fortalit** LEGITIMO
 QUE NUESTROS REVENDADORES SUMINISTRAN EN TODA LA REPUBLICA

FABRICANTES:

FORTALIT S. A. INDUSTRIAL Y COMERCIAL

25 DE MAYO 247 BUENOS AIRES - TEL. 33, AVDA. 4551



CHORO

UN SIMBOLO DE CALIDAD EN ARTEFACTOS A GAS

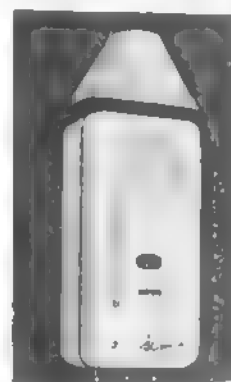
UN COS ABSOLUTAMENTE
SEGUROS - SOLIDOS - ECONOMICOS

RIVA, BALDELLI & BIONDI

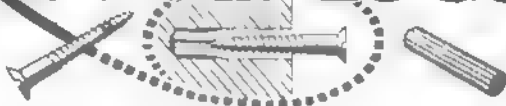
Exposición y Venta:

SARMIENTO 2745

T. E. 48 Pasco, 9096-7-8



RAWLPLUGS



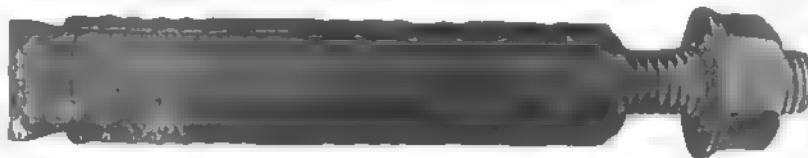
TARUGOS DE FIBRA Y BULONES
 DE EXPANSION PARA SUJETAR
 MAQUINARIAS, MOTORES,
 TRANSMISIONES, Etc.

van Wermeskerken, Thomas y Cia.

SOC RESP LTDA

CHACABUCO 682 - T. E 33 - 3027

BUENOS AIRES



UBICADA EN PARRAL Y SANTA MARIA DE ORO TEMPERLEY

Piedras Rústicas *Queraltic*

Para Revestimientos de Frontes y Jardines

- SOLIDA
- INALTERABLE
- ECONOMICA
- DURACION ILIMITADA
- COLOCACION SENCILLA

Solicite informes y folletos

Queraltic S. R. L. - Cap \$ 500.000.00

FABRICA Y EXPOSICION

Construcción 1752/58

26-6373 y 6462

ESPECIALIDAD EN PISOS INDUSTRIALES SUPERPRENSADOS

del mayor al menor

Así como en una familia es fácil identificar a cada hijo por su edad, así también en la familia del comercio el mayorista se identifica con el minorista como eslabones de una "cadena de oro" hecha de prestigio, de calidad y de confianza.

Por eso, en nuestro carácter de distribuidores de productos nobles presentamos ahora al comercio nuestras modernas cocinas CAEBA, que le permitirán a Ud. conquistar buenos clientes y hacer mejores negocios.



• **LOS QUEMADORES** van provistos de platillos desarmables, con los que se obtiene una notable economía de combustible.

• **LLAVES** graduables, modernas y seguras.

• **BANDEJA** de derrame totalmente eslozada.

• **CUBRELLAMAS** completamente desmontable que economiza y distribuye en forma eficaz las calorías.

• **TERMOMETRO** que permite un cómodo control de la temperatura del horno.

• **EN COLORES** Blanco, Marfil o Verde con planchas blancas, negras o calpicadas.

a gas de kerosene, gas, supergás y gas natural

HORNO GIGANTE
42x42x42 cms., el más amplio en cocinas de su tipo.
Provisto de dos quemadores late-ol. Con a lazo de lana de vidrio.

**ZONAS DISPONIBLES
PARA AGENTES O DISTRIBUIDORES**

BUENOS AIRES ROSARIO MENDOZA CORDOBA TUCUMAN SALTA



— NUESTRA XXV
ARQUITECTURA



ARGITAL
 SOCIEDAD INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 CAPITAL MEN 1.000.000.-

FABRICA
 JOSÉ C. PAZ
 ESTACION PIÑEIRO
 P. C. N. G. S. M.

FABRICA DE
 PRODUCTOS CERAMICOS

ADMINISTRACION:
 AVDA. DE MAYO 1130
 T. E. 37-8712 - Bs. As.

● **LADRILLOS HUECOS**
 ● **TEJAS COLONIALES**
 GRANZA PARA JARDINES
 POLVO DE LADRILLOS
 PARA CANCHAS DE TENIS





CALOVENTILADORES A GAS

IDEAL PARA CALEFACCION
 EN LOCALES - FABRICAS -
 TALLERES - NEGOCIOS, etc., etc.
 SIN RADIADORES NI CALDERAS
 CALEFACCION DIRECTA POR
 CIRCULACION DE AIRE CALIENTE

Rendimiento: 25.000 calorías
 Válvula de seguridad a Piloto
 Quemador especial a Gas
 Ventilador de 80 m³/Aire p/minuto

EN VERANO: Puede usarse
 para Refrescar el Ambiente

FABRICADOS Y GARANTIDOS POR

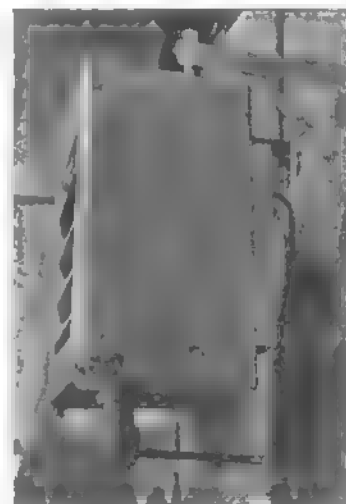
C. G. KASSLER & Cía. IND. y COM.

S. R. L. (CAPITAL: \$ 500.000. -)

INGENIEROS ESPECIALIZADOS EN GAS INDUSTRIAL
 AIRE - OXIGENO - AGUA - VAPOR

HELGUERA 254/58

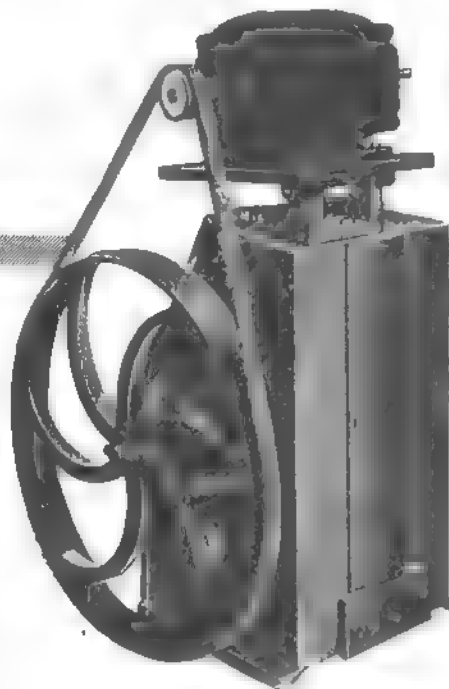
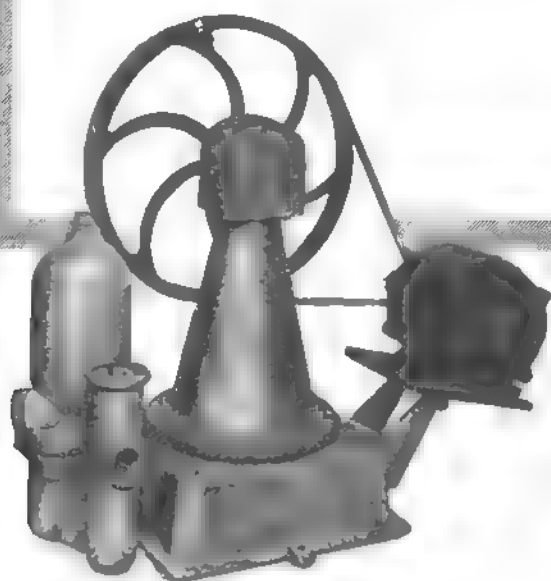
T. E. 69-2478



ELECTRO BOMBAS

"Genalex"

EL MEJOR SISTEMA DE BOMBEO
PARA TODOS LOS CASOS!



Presentamos, en materia de Electro-Bombas, las máquinas más sencillas y prácticas, sin piezas de mayor desgaste ni mecanismos complicados.

Científicamente construidas, son las más sólidas y eficientes que se pueden conseguir y las ofrecemos en gran diversidad de modelos: a diafragma, horizontales, para pozos profundos y poco profundos, instalaciones domiciliarias, molinos, sótanos inundables, etc. etc.

Equipos

acoplados a motores

G.E.C.

fabricados en Inglaterra y protegidos contra la humedad y goteo.

STOCK PERMANENTE EN APARATOS DE PROTECCION, FLOTANTES, LLAVES
Y REPUESTOS EN GENERAL.

G.E.C.

THE ANGLO ARGENTINE GENERAL ELECTRIC CO. LTD.

Paseo Colón 669

T. E. 34-3071

Buenos Aires

Miles de
mujeres...

la
adoptan



GAS
■
GAS
NATURAL
●
GAS
ENVASADO

con HORNO
desde

\$515

COCINAS
"TOMFER"

DISPONEMOS
EXISTENCIAS PARA
ENTREGA INMEDIATA

40.000
ARTEFACTOS FUNCIO-
NANDO ES NUESTRA
MEJOR GARANTIA.

TRIVAS

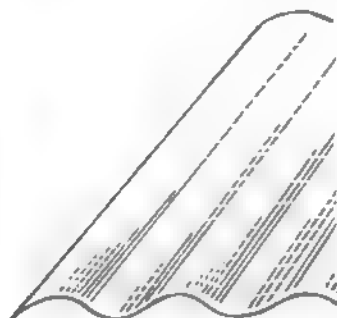
TOMIETTO HUOS
FABRICANTES
COCINAS Y CALEFONES

LOCAL CENTRAL
CORDOBA 2799
Bz. AIRES

ADMINISTRACION
TRELLES 2551 - T. E. 59-2234
Bz. AIRES

FABRICA: FLOR VARELA 350 - V. MARTELLI - T. E. 740-1485

CHAPA CANALETA de
ALUMINIO de 6, 8 y 10 pies



Felix Simon y Cía. S. R. L.
Av. JUAN DE GARAY 737 T. E. 23-3258 y 4682
BUENOS AIRES

FIDLER & Cía.

CONSTRUCCIONES DE TECHOS
Y TEJUELAS DE MADERA
ACREASOTADAS Y TEÑIDAS

Obras ejecutadas para los
siguientes Arquitectos:

EGARTE Y CANAS
J. BARRA GARCIA Y CORREA
JORGE A. GUBINA
ALBERTO RODRIGUEZ CHETO
RICARDO V. VERA BARRIOS
ANTONIO J. R. VARELA

e Ingenieros:

ISAAC GROSMAN
EDUARDO HUMF
VIBERTO ALDAO

Calle Iturzaingó 666 - T. E. 758-0707
VILLA BALLESTER - F. C. N. G. B. M.

TALLERES: T
Calle Italia 1037 - SAN ANDRES
PROVINCIA DE BUENOS AIRES



Por fuera...

Una impecable terminación en puertas para pintar, enchapar o lustrar adaptadas al estilo de la gran casa de renta o la modesta vivienda propia.

Por dentro...

Una estructura con perfiles de tal solidez que impiden la deformación y garantizan ilimitada duración.

PUERTAS Y PLACAS



EXPOSICION Y VENTAS PUEYRREDON 335 - T. E. 62-7547

Administración: Córdoba 947 - T. E. 31-1495-2862

Herrajes y Cerraduras

IMPORTACION



EXPORTACION

MARCA REGISTRADA

ALTA CALIDAD GARANTIDA

ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL METALURGICO

FRANCISCO AURELIO

SOC. DE RESP. LTDA - CAPITAL \$ 1.000.000 -

PAVON 4068-84 - T. E. 61-9172-7437-4543 y 2052 - BUENOS AIRES

L.O.S.A.

LADRILLOS OLAVARRIA

SOCIEDAD ANÓNIMA INDUSTRIAL Y COMERCIAL
Cables: "CERLONA"

SARMIENTO 355 - Bs. Aires

T. E. 2-078

Establecimiento: R. JACINTO
OLAVARRIA - PUNO R



- "PLASTES 1" para entrepisos
- "PLASTES 3" para bóvedas

Cerámica hueca de alta resistencia
con cables para satisfacer una
necesidad en nuestro País,
la de...

CERAMICO ARMADO

Una conquista revolucionaria en
el camino del aligeramiento
y el tratamiento de la cons-
trucción

- Productos cerámicos en general

Representante General de Ventas y
Asesoramiento Técnico

AMERIPLASTES S.R.L. CAPITAL m\$e. 100.000

Cables: AMERIPLASTES - Bs. As.

SARMIENTO 355

T. E. 32-5978



Copias de Planos

Cestafe y Andrili Hnos.
Carabelas 231 - T. E. 35-2944

MATERIALES DE DIBUJO
TELAS Y PAPELES DE CALCAR

BONAFEDE E HIJOS S. R. L.

CAPITAL \$ 1.200.000 M/N



SAN JUAN 2599

T. E. 45-3830-0395 - COOP 492 SUD



MATERIALES Y ARTEFACTOS SANITARIOS
FABRICA DE CAÑOS DE PLOMO

XXX NUESTRA
ARQUITECTURA

NUESTRA ARQUITECTURA

Director: W. HYLTON SCOTT

12

Diciembre 1950

AÑO DEL LIBERADOR GENERAL SAN MARTÍN

AÑO 22 — NUMERO 257

S U M A R I O

El Control de la Tierra, Editorial.

HUSON JACKSON y JOSEPH RICHARDSON, ARQS. — Casa en los Estados Unidos.

HENRY S. CHURCHILL, ARQ. — El Arquitecto y la Planificación de Ciudades.

VOORHESS, WALKER, FOLEY y SMITH, ARQS. E INGS. — Fresh Meadows, Nuevo Barrio de 3.000 viviendas

TERMIN H. BERETERBIDE, ARQ. — Nuestro Mediocre Código de la Edificación

AARNE ERVI, ARQ. — Un Baño Finés en Helsinki.

Decoraciones de Walter Michaelis.

FRANZ LIEKENS. — El Problema de la Habitación en Europa.

Noticias Varias.



Registro Nacional de la Propiedad Intelectual N° 318 585

TARIFAS

Suscripción Anual:

En la Argentina	\$ 45
América y España.	60
Otros países	60

Ejemplares sueltos:

En la Argentina	\$ 5
En el extranjero	6
Número atrasado	6

EL CONTROL DE LA TIERRA

Aun cuando los códigos como nuestro Código Civil, inspirados por el liberalismo político, consagraban el derecho absoluto de propiedad, de acuerdo al principio del *jus usendi fruendi et abutendi* del derecho romano, a lo largo de los años la necesidad ha ido imponiendo cada vez más limitaciones a tal derecho, al ritmo que imponía la conversión paulatina del liberalismo político hacia el liberalismo social. Sin esas modificaciones paulatinas, imposible hubiera sido siquiera dictar el más prudente código de la edificación para las ciudades, ya que todos ellos implican limitaciones en el uso de la propiedad, limitaciones que hace un siglo hubieran sido consideradas como intolerablemente arbitrarias.

Desgraciadamente la legislación va siempre y en todas partes, muy a la zaga de la conveniencia colectiva. La resistencia de poderosos intereses creados —y ninguno tan poderoso como el de los propietarios de la tierra—, imposibilita todo progreso, no solamente hasta el momento en que se ha formado una opinión pública arrolladora, sino muchas veces hasta más tarde todavía, cuando el abuso que implica el uso egoísta de la tierra, empieza a perjudicar a los mismos que hasta el día anterior se beneficiaban con un individualismo que, finalmente cede, porque ya no tiene razón de ser.

Ejemplo típico de lo que venimos diciendo es el parcelamiento de media república, sin discriminación y sin control, especialmente en los llamados centros de turismo. Ese parcelamiento no ha encontrado valladares adecuados en las leyes existentes y librado en gran medida sólo al interés de los especuladores, ha permitido el aniquilamiento de espléndidas bellezas naturales; ha convertido en solares urbanos o peri urbanos a extensiones que no podrán ser medianamente construidos tal vez ni en cien años; ha sustraído la posibilidad de crear cinturones verdes alrededor de las ciudades, por la multiplicación de los valores al amparo del proceso de creación de "valores flotantes" tan nefastos para todo proyecto genuino de urbanismo de gran envergadura; ha consentido el desarrollo en cinta, especialmente en las grandes ciudades, tan dañoso para la colectividad; ha permitido la formación de nuevos centros de población, en que se mezclan unas veces las estructuras más heterogéneas en cuanto a su fin y en que aparecen, otras, núcleos privados de las más elementales garantías de higiene y facilidades de servicios indispensables.

El exceso del mal está insinuando una reacción, y ya algunos gobiernos, especialmente de provincias, están haciendo ensayos para controlar esa situación intolerable. Y merecerán el aplauso de los buenos ciudadanos, todas aquellas medidas que tiendan a remediarlo.

EDITORIAL CONTEMPORA S. R. L.

Capital: \$ 51 000 00

SARMIENTO 643, BUENOS AIRES

TELEF.: 31, RETIRO 2574 Y 1893





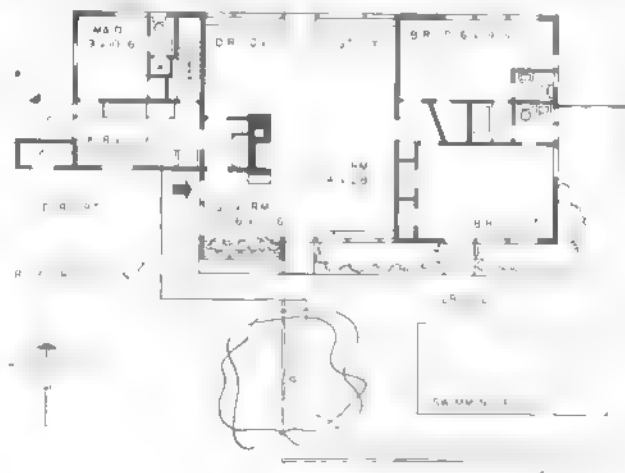
CASA EN LOS ESTADOS UNIDOS

HUSON JACKSON y JOSEPH RICHARDSON, ARQS.

DIEDRICH F. RIXMANN, ARQ. ASOCIADO

Los propietarios de esta agradable vivienda levantada cerca de la ciudad de St. Louis, son los padres del arquitecto Jackson. Proyectada para una vida confortable y sin ceremonia, también ha sido planeada (especialmente por la inclusión de la piscina de natación) para visitas frecuentes de amigos, hijos y nietos. Todas las entradas y servicios están al frente de la casa; un cerco de varillas delgadas protege la parte de vida íntima y la piscina. Incidentalmente puede decirse que el costo de esa piscina fué inferior a lo que hubiera costado otra habitación extra. Un dispositivo ingenioso es el baño subdividido que proporciona la comodidad de dos baños, pero ha exigido una sola bañadera. Desde el baño, una puerta que hay hacia el exterior, comunica con la piscina. El exterior de la casa está terminado con un revestimiento de tablas de ciprés.

Maid, Mucama. - K. Cocina. - Carport, Guardacóche. - Roof projection, Proyección del techo. - D R., Comedor. - Study, Estudio. - Liv Rm., Living room. - Sun Rm., Solario. - B R., Dormitorio. - C., Ropero. - Terrace, Terraza. - Swimming Pool, Natatorio. - Wood fence, Cerco de madera





House at Tuck



EL ARQUITECTO Y LA PLANIFICACION DE CIUDADES

POE HENRY S. CHURCHILL

En los últimos años, he destinado una buena parte de mi tiempo a la práctica de lo que hoy se llama "planificación de ciudades". Como arquitecto, no estoy satisfecho ni edificado.

En los pocos años transcurridos desde que ha apuntado la nueva profesión de planificar ciudades, ella ha adoptado de inmediato una técnica de ordenanza y se ha convertido en un proceso de diagnosis sin imaginación. Como la psicología y la sociología, está llena de tretas, tales como la sustitución de palabras de seis sílabas que ocupan el lugar de otras más cortas, usadas por el comun de las gentes para decir las mismas cosas.

Creo que mucho de esto es debido a la creencia en el poder de las estadísticas prevaleciente en los negocios. Dele a un hombre de negocios corriente un juego de cuadros estadísticos y él creerá que Vd. ha probado algo. Dele un gráfico y ya está convencido. La técnica corriente de planificación de ciudades, está casi toda en mapas, cartas, cuadros, habitados por un ser de dos dimensiones, llamado el término medio estadístico. El objetivo es mostrar cómo puede sanearse la ciudad financieramente, y como puede planificarse su crecimiento de acuerdo a los dictados de la propiedad y la práctica fiscal del presente. Estos son objetivos dignos y son necesariamente parte del trabajo diario de las comisiones de planificación, de las comisiones de presupuesto y de los consejos de ciudades. Hay que considerar el pan de las ciudades, pero no hay que olvidar que las ciudades son construidas con piedra. Son las piedras en las que nosotros los arquitectos estamos interesados porque, aunque resulte extraño, las piedras de la ciudad son el pan de su espíritu. Por lo cual, al muy necesario trabajo del estadístico, del economista, deben ser añadidos los conceptos del arquitecto, para darle al conjunto los valores humanos y la integración de forma que hacen de una ciudad algo más que el lugar de reproducir y de ganar el sustento.

Tomar parte en la planificación de ciudades es devolver al arte de la arquitectura su antigua extensión, y restituir la planificación de ciudades a su antigua dignidad como un arte. Es un error creer que la tarea del arquitecto de hoy es más compleja, más ardua, más trabada por lo práctico que lo que fue en tiempos antiguos. Realmente, Roma no fue construida en un día, ni según los precisos grabados de ningún Pontífice Máximo, maestro de obras o arquitecto favorito de los papas. Es interesante leer las dificultades que encontró Domenico Fontana, uno de los más grandes arquitectos urbanistas del Renacimiento. Aun cuando era favorito de papas poderosos, los propietarios de conventillos contemporáneos combatieron sus proyectos —que los afectaban— persuadieron a los padres de la ciudad que negaran fondos e hicieron cuanto esfuerzo imaginable para bloquear sus planes. Da Vinci fue comisionado para replanificar Milán, pero nada se hizo. Por otra parte, se sucedieron algunos proyectos parciales y nuevas ciudades, tales como la Capitolina, los accesos de Fontana a Ciudad del Vaticano, la ciudad de Palma Nuova, la consolidación y reconstrucción de los suburbios de Nancy y muchos otros.

De manera que entonces como ahora el arquitecto, y sobre todo el arquitecto urbanista, tenía que luchar por los prin-

cipios de su arte contra aquellos que no veían sino lo inmediato, que odiaban los cambios y que confundían lo práctico con lo insípido. El arquitecto no ha sido nunca libre en su arte, tal como el pintor, que toma una tela y pinta, o el escritor, que escribe lo que le dicta su voluntad y su ingenio. La arquitectura ha estado siempre limitada por las más severas condiciones de uso y costo. Sin embargo como arte, debe trascender esas limitaciones, o no será un arte; será a lo más un negocio y no mayormente productivo.

En este alegato por la re-dedicación del arquitecto al servicio de la belleza y de la imaginación, no estoy hablando de los esfuerzos especiosos respecto a planificación de ciudades que se denominan con el nombre de "Ciudad Hermosa". Este movimiento de principios de siglo estaba, como la arquitectura contemporánea de entonces, basada en las falacias del colectivismo. Era pomposa y levemente ridícula y fracasó porque no tenía relación real con las necesidades cívicas o con los propósitos humanos. Era, a su manera, tan incompleta como la planificación estadística de hoy. No existe verdad en la Ciudad Hermosa y no hay belleza en la Ciudad Estadística. La verdad y la belleza, tal como lo han puntualizado Keats y Alfred North Whitehead, son inseparables e indistinguibles. Desde que están basadas en la realidad del presente, ninguna es absoluta e incambiable; las dos son relativas, dinámicas y contemporáneas.

Nuestras ciudades de hoy son obsoletas y la evidencia física de ello es el endurecimiento de las arterias del tránsito. Hay muchos otros síntomas conocidos de todos. La causa es el impacto, sobre su estructura, de los notables cambios tecnológicos en las comunicaciones, en la producción y en la medicina. Detrás de ellos está la revolución básica en la ciencia, particularmente en la química, en la electrónica y en la física nuclear. El problema es cómo reconciliar esas fuerzas con la antigua finanza, con la ley reaccionaria y la administración incomprensiva. Es casi un caso de la fuerza irresistible frente a un cuerpo inmóvil. Afortunadamente, el cuerpo político no es del todo un cuerpo inmutable.

Para mi manera de pensar, el arquitecto no debería estar demasiado preocupado por la forma en que estas fuerzas serán reducidas. El puede dejar esa tarea a otros: a los políticos, a los economistas, a los chapuceros de las ciencias sociales. El arquitecto, ocupándose de lo físico y de lo humano, puede poner en claro lo que la *forma* de la nueva ciudad debe ser. El trata del espacio, de la estructura, de la gente, siendo las relaciones de las cosas de un orden tri-dimensional.

La Visión más amplia del Arquitecto

Yo sé, desde luego, que la economía es el fundamento de una sólida planificación de ciudades, que las posibilidades potenciales de trabajo, la futura población y todo el resto, son guías necesarias y limitaciones. También sé que la política está siempre con nosotros y que el compromiso es el camino de las realizaciones, sino del honor. Mi opinión es que, mientras esas cosas son desde luego una parte de la planificación de ciudades, ellas no son todo; que, en realidad los arquitectos habían realizado algunas excelentes planificaciones de ciudades mucho antes que el papel logarítmico

ly el método de los cuadrados mínimos fueran siquiera un destello en el ojo del estadístico. Por lo tanto, estos datos de trabajo no deben preocupar demasiado al arquitecto, y aceptándolos como parte del programa tiene en otras cosas que pensar.

Estas otras cosas pueden variar, desde la solución práctica del problema inmediato, hasta los grandes proyectos y sueños, dependientes del hombre y de la oportunidad.

Algunas veces los dos combinan, como en el problema del estacionamiento, problema número uno de cualquier ciudad. Por ejemplo, se ha propuesto seriamente, y aun legislado, que todas las construcciones deben proporcionar su propio estacionamiento y facilidades de descarga dentro de sus límites o del lote en que está emplazado. Aplíquese esto al centro de Cleveland o cualquier otro "centro". Habría veredas cortadas cada treinta metros, cuando menos, para permitir a los rodados entrar y salir del pesado tránsito callejero, cruzando el denso tránsito de peatones. ¿Es eso un remedio o una confusión? Yo no planteo la cuestión económica involucrada en tal propuesta, porque un momento de reflexión mostrará que ella no es en manera alguna una cuestión económica. Es una cuestión de buen sentido en las relaciones físicas de los objetos en movimiento y las estructuras que rodean el espacio en el que ellos se mueven y el objeto de su movimiento.

Dentro de este esquema hay una variedad de soluciones para el arquitecto urbanista. Cualquier solución debe ser en gran escala porque afecta y es afectada por todas las fases de la planificación de ciudades. Una solución adecuada debe abrir nuevos esquemas y nuevas visiones para la disposición de las calles, los espacios abiertos y los edificios. En la mente del arquitecto, la economía debe ser simplemente una consideración secundaria por la simple razón de que la aceptación eventual de cualquier solución real estará forzada por la presión de la necesidad económica. Es decir, que por lo menos en nuestros ciudades más grandes, el costo de la solución real está sujeta a ser menor que el costo de las pérdidas continuas ocasionadas por la ausencia de solución. Las sumas gastadas para los caminos de tránsito rápido son un ejemplo de lo que quiero decir. El dinero que cuestan es fantástico y, sin embargo, lo gastamos gustosamente para mover el tránsito rápidamente de ciudad a ciudad, sin hacernos cargo que, a menos que se provean facilidades terminales adecuadas, ellas realmente carecen de sentido. Tarde o temprano nuestras ciudades tendrán que abrirse, sin consideración al obstruccionismo de cortas visitas de los propietarios del suelo.

Nuevas Ciudades - Nuevas Oportunidades

El margen de las oportunidades arquitectónicas al re-planificar y reedificar nuestras ciudades, habrá otras aún mayores al proyectar otras nuevas. La descentralización, o como algunos prefieren llamarla, la *recentralización* no es más una teoría sino un hecho. La super concentración y la super congestión que culminó en el pico de allá por los fines de la tercer década de este siglo, está definitivamente en declinación. El movimiento del centro hacia afuera no es ya solamente la tendencia de los mudientes hacia los suburbios, ahora es un proceso genuino de formación de nuevos núcleos en las zonas metropolitanas. La industria, el trabajo y el comercio de detalle están buscando más espacio para la expansión y la vida más cómoda. Industria tras industria han

encontrado que la fábrica de un piso es la más eficiente para operar y eso en una tal extensión que resulta beneficioso descartar edificios de varias plantas que en apariencia son perfectamente buenos. La economía de funcionamiento paga el cambio en pocos años. Además, los beneficios se extienden más allá de la eficiencia de los procesos de producción. Los costos de carga resultan reducidos por causa del más fácil acceso de los camiones; el problema del estacionamiento para los empleados y visitantes queda resuelto. Los obreros están más satisfechos porque están mejor alojados y pueden criar a sus hijos decentemente, en un ambiente decente. También los impuestos son inferiores.

La continuación de este drenaje —hacia afuera— de la industria y la población va, desde luego, a producir serios efectos económicos sobre las antiguas ciudades.

Sin embargo, no es la parte económica lo que yo quiero recalcar, excepto para señalar que, mientras peores sean, mayor será la necesidad de planearlas de nuevo y tanto más fácil hacerlo. Mi opinión es que, desde el desarrollo del cañón como un arma efectiva, durante la última parte del siglo quince y la primera del dieciséis, nunca ha habido una tal oportunidad para el arquitecto urbanista. En ese tiempo, también, había un notable aumento en el número de nuevas ciudades, por razones militares y económicas. Los nuevos explosivos requieren modelos enteramente nuevos para la defensa y el período vio el surgimiento del ingeniero militar, especialista en fortificaciones defensivas. El era un vástago del arquitecto, tal como ocurre hoy con el "planificador de ciudades". El desarrollo del mercantilismo y la ampliación de los horizontes del mundo hasta las Américas, el influjo del oro que hizo posible un sistema monetario y el cambio revolucionario del feudalismo al imperialismo fueron fuerzas que contribuyeron a la fundación de nuevas ciudades a través de toda la Europa occidental.

Mucho de esto ofrece analogía con las condiciones de hoy. Hay otros paralelos interesantes. Viejas y estables ciudades se deterioraban. Las grandes ciudades anseáticas se marchitaban. Venecia se convirtió en una concha vacía; en el curso de unos cien años el vasto imperio español se encogió en la medida que el poder inglés se henchía.

Casi todas las nuevas ciudades fueron planeadas; no crecieron al acaso. Desde que tenían que ser fortificadas, eran estrictamente limitadas en tamaño.

Había varios tipos de ciudades: militares, comerciales, hasta religiosas; algunas eran conservadoras en plan, otras eran experimentales. Se desarrolló una vasta cantidad de teorías respecto a cuestiones militares y estéticas y se escribieron muchos libros exponiendo esas teorías. Hubo tanto proyectos para usar egoístamente de la tierra como los que hay ahora, y las autoridades anrobaron leyes sin fin para controlarlos. Presumiblemente ellas dieron tan pocos resultados como las leyes similares de ahora.

Muchas de esas ciudades han sido arruinadas por el industrialismo del siglo diecinueve. Ahora tenemos ante nosotros la posibilidad de crear nuevas ciudades industriales para nuestro tiempo, tan hermosas arquitectónicamente como lo eran aquellas en el suyo. Pues nótese bien, que fuerzas similares generales están de nuevo actuando: un cambio de un industrialismo oligárquico hacia una economía más democrática, una ampliación de las relaciones internacionales; enormes desarrollos tecnológicos; un vasto desplazamiento en el equi-

libro del poder comercial, con la consiguiente caída y ascensión de estados; un arma militar enteramente nueva. Respecto a esta última, es impopular o a lo menos del mal gusto, hablar de la bomba atómica. Yo dudo de la sabiduría de esta actitud de avestruz. Es cierto que por el momento no hay defensa real contra la bomba, pero sus efectos pueden ser mitigados en alguna medida. La dispersión es uno de los métodos y él se conjuga bien con la presión para la dispersión por otros motivos. Yo ya he hablado de ello. Otro método puede ser la división de las ciudades en células o unidades cerradas por paredes o estructuras de hormigón a prueba de las explosiones. Tal dispositivo permitiría el sacrificio de una célula a fin de salvar a las otras. Ello podría significar el renacimiento de la vieja ciudad amurallada, una curiosa reversión, para decir lo menos. O la ciudad limitada en tamaño con una cintura verde podría ser parte de la contestación. Estoy seguro que habrá tantos libros y teorías y planos para esas ciudades de la era atómica, como los hubo para las ciudades de la era de la pólvora.

Como arquitectos estamos obligados a contribuir a elaborar el pensamiento sobre esta materia: no podemos, como profesionales inteligentes, dejarlo todo a la mentalidad militar destructiva. O a la improvisación, inadecuada y desesperada, de la guerra.

Proyectando Hacia Nuevos Horizontes

Algunos de mis amigos me han dicho: "¿Cómo puede usted hablar así? Debemos proyectar para la paz y ni siquiera pensar en la bomba, porque si fuéramos a tener otra guerra no hay para qué proyectar nada". Yo no estoy de acuerdo, porque tengo poca fe en los instintos pacíficos de la pretendida raza humana. Yo creo que vamos a tener más guerras. Por otra parte, tengo gran fe en el deseo biológico de sobrevivir. Hemos creado una fuerza de vasto poder destructivo: estaba por decir un *incalculable* poder destructivo, y en ese momento he recordado que eso es justamente lo que no es y que en ello está la gracia salvadora. Porque la bomba atómica es la puesta en libertad *calculada* del poder atómico; es una fuerza ilimitada, calculada y controlada. Esta es la gran realización para la raza humana. La bomba es sólo un incidente.

Los hombres de ciencia han ampliado los horizontes físicos de modo casi increíble. Es la función de las artes el ampliar los horizontes espirituales. Es el arte de la arquitectura que hace eso en tres dimensiones, para todo lo que se ve todo el tiempo, y no cuando se abre un libro, o se sienta a escuchar música o cuando se detiene a mirar una pintura o una es-

cultura. La arquitectura, la arquitectura *urbana* es el medio en que nos movemos y no puede ser eludida.

Ella efecta, de manera subconsciente, aun a los que no se dan cuenta de ello.

La manifestación de este efecto subconsciente es lo que se llama orgullo cívico. Vaya a cualquier ciudad, pueblo o aldea y el ciudadano le dirá a Vd., el extranjero: "Vd. debe ver nuestro palacio de justicia" o un nuevo puente o una bella calle con lindas residencias o cualquiera otra cosa semejante. Algo, en alguna parte de lo que lo rodea, le da satisfacción, le proporciona motivo para enorgullecerse. Es hermoso, es único en su ciudad, le proporciona goce. Cuando ese sentimiento se extiende a toda la ciudad, o a una gran parte de ella, ese es un triunfo del urbanismo arquitectónico y no sólo de la planificación de la ciudad. El Acropolis, la Capitolina, la Plaza de la Concordia, la Costa del Lago en Chicago vienen a la mente; o la calle quieta de un pueblo, o las chimeneas de la industria a lo largo de las líneas férreas. A medida que construimos y reconstruimos debemos soldar juntos los nuevos elementos de nuestro tiempo: el sitio de estacionamiento en lugar de la plaza del mercado; el camino de tránsito rápido y sus dependencias; pasos a alto o bajo nivel, hojas de trébol, signos del tránsito, estaciones de servicio; la fábrica y sus alrededores y accesos. Ellas deben ser puestas al servicio de las nuevas necesidades del pueblo. Porque éstas desde luego son cambiantes, o mejor es decir que sus deseos y las posibilidades de satisfacerlos están cambiando. Y yo me aventuro a pensar que si nosotros proporcionamos estas cosas como deberíamos, en armoniosas relaciones de espacio, adecuadamente proyectadas para sitio de hermosas estructuras, el conjunto de la arquitectura se elevará a una nueva altura y a una nueva dignidad. Porque, ¿qué es más depresivo que proyectar un edificio que está sofocado por lo que lo rodea o que tiene sólo un frente, arquitectura de fachada, como tantas veces hay que hacerlo hoy? Por otra parte, un hermoso engarce es una inspiración para un hermoso edificio, porque cualquier estructura que puede ser vista desde todos los horizontes incita al cuidado, al pensamiento y a la belleza.

De manera que en nuestras viejas ciudades y en las todavía no construidas podemos tener grandes y excitantes nuevas vistas, siempre que tengamos la imaginación para ello. No debemos temer el alejarnos demasiado de la realidad. William Blake ha dicho: "Todo lo que puede ser pensado es una imagen de la realidad." Mientras tratemos con gentes y cosas, no podemos extraviarnos mucho, aunque no consiguiémos construir todo aquello en que creemos y todo lo que esperamos.

Cortesía de Progressive Architecture.



FRESH MEADOWS

Barrio de 3.000 viviendas construido por una compañía de seguros

VOORHEES, WALKER, FOLEY y SMITH, ARQS e INGS.

El verdadero significado de Fresh Meadows en el reino de la arquitectura, no puede captarse en una rápida ojeada, por entusiasta que el observador casual pueda ser. Lewis Mumford, que no es un observador casual, ha llamado a este barrio "probablemente la pieza de arquitectura de mejor apariencia de la zona metropolitana" y "tal vez el más positivo y estimulante ejemplo de planificación comunal en gran escala de todo el país". Aun así, uno se siente inclinado a profundizar su significado en el sentido profesional. Fresh Meadows parece haber merecido esos encomios por haberse aplicado a servir las necesidades y satisfacer los deseos de la gente, más que a asegurar los aspectos superficiales de la arquitectura. A la primer ojeada uno puede estar casi inclinado a suponer que los arquitectos prestaron poca atención a la apariencia de sus edificios, aunque la verdad sea todo lo contrario. Es cierto, sin embargo, que los edificios

no afirman su valor en el vocabulario corriente ni se expresan con la dulcedumbre de ayer. Tampoco impresionan por los aditamentos para controlar el sol o los rasgos típicos de los edificios preparados en fábrica. Su efecto, estéticamente, puede traducirse así: una realización moderada y quieta, independiente del tiempo. Con esto, hace una sutil pero positiva contribución a la planificación integral, que será discutida por muchos años venideros en los círculos donde interesan los temas de la vivienda y la planificación. Porque Fresh Meadows rompe audazmente, en muchos aspectos, con los precedentes conocidos.

La cualidad más destacada de Fresh Meadows es una cuestión de valores humanos.

Es humano en densidad, en escala, en apariencia, en paisaje, en las maneras de vivir que ofrece. Los arquitectos, en la persona de Perry Coke Smith, uno de los arquitectos en-



cargados del trabajo, acredita este mérito a la sabia visión de la New York Life Insurance Company, propietaria del proyecto. Esta compañía construía su primer proyecto de viviendas y estaba determinada a estudiar todo el asunto de nuevo, por sí misma, antes de seguir los modelos tradicionales. El propio arquitecto de la compañía, G. Harmon Gurney, trabajó con los arquitectos designados, para hacer de antemano un amplio estudio de la vivienda, antes mismo de pensar en el terreno en que habían de levantarse los edificios.

El proyecto puede catalogarse entre los que se clasifican como "edificios de inversión" por oposición a los edificios especulativos, con todas las ventajas de disponerse de amplios fondos para una operación en gran escala, por un largo periodo y en algo que puede denominarse una inversión con interés en la humanidad. Es digno de hacer notar que este tipo de operación está cada vez más en evidencia en este ciclo constructivo.

El primer rompimiento con la tradición es la diversidad de unidades de vivienda en Fresh Meadows. En lugar de concentrarse en algún tipo de alojamiento que asegure "el más alto y mejor uso de la tierra", Fresh Meadows proyectó casas, lo mismo para vida de familia que para ancianos, y proporcionó una variedad de unidades para las diversas necesidades de las familias, de manera que sus inquilinos puedan vivir siempre ahí, puedan echar raíces, y no se vean forzadas a mudarse a otra parte cuando las necesidades van con el correr de los años.

Aun cuando la "homogeneidad" ha sido la base de mucha planificación comunal —y esa tendencia ha sido, dicho sea de paso, favorecida por el zoning—, evidentemente la diversidad de Fresh Meadows tiene más sentido para sus habitantes. ¿Y quién puede demostrar que no tiene también más sentido desde el punto de vista de la economía?

El hecho que puede señalarse como fundamental de este proyecto es la baja densidad de población. En sus 70 hectáreas brutas de tierra hay 11.000 personas distribuidas en 1.000 departamentos, o sea unas 42 familias por hectárea. Así fué proyectado de tal manera antes que se eligiera el terreno: y el terreno que pertenecía al Fresh Meadows Country Club fué comprado porque el precio de la tierra y algunos otros atributos de la misma encajaban dentro de lo proyectado. Mumford se alegra de las cifras de la densidad, pero objeta violentamente la inclusión de dos casas de departamentos de 13 pisos. Sin embargo, esos dos edificios, concentrando sobre una pequeña superficie de tierra, una apreciable porción de los departamentos más pequeños, hizo posible uno de los más atractivos rasgos del conjunto: sus amplias zonas abiertas de verde. Una gran superficie justo a la vera de estas altas estructuras está cubierta de césped y

árboles, para obtener esa espaciosa vista que anhela ardientemente el habitante de la ciudad. Estéticamente los altos edificios son muy agradables; ellos son como un rasgo sobresaliente que se destaca para los que miran desde la avenida, y un punto focal para los edificios de dos y tres pisos desparramados a su alrededor. En realidad, ellos no solamente no sugieren la idea de congestión, sino justamente lo contrario.

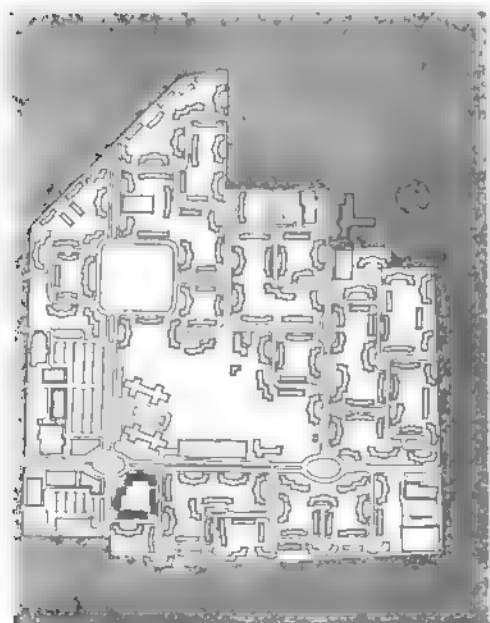
Tal vez la característica de más éxito, es el sentimiento de vecindad que reina en Fresh Meadows. Eso, también, fué proyectado de tal manera. La verdad es que ese probablemente fué el primer objetivo de los arquitectos y el asunto al que se prestó más meditación y estudio. Los edificios están dispuestos en pequeños grupos, cada grupo definiendo la línea de un vecindario, una unidad confortable de este mundo que hasta un niño puede captar y aceptar. Cada pequeño grupo tiene su pequeño patio de juegos, con el equipo necesario, su propio pedazo de tierra con árboles y bancos en su sombra; su propia vista limitada, sus propias terrazas-jardines y, sin ninguna duda, sus propias murmuraciones. Los edificios son variables de grupo a grupo, hasta en el diferente color de los ladrillos. Las mismas líneas de contorno fueron cuidadosamente trazadas para contribuir a la unidad vecinal (véase el esquema de unidades vecinales).

Tal concepto de planificación explica por qué no se han trazado curvas de suaves inflexiones o no se ha distribuido el conjunto alrededor de cul-de sacs. En general las vistas en Fresh Meadows son mantenidas en una escala pequeña, con la excepción de la zona abierta del parque central y el área de parque de dos hectáreas y media, donde un bosquecillo de grandes robles se ha preservado como un oasis natural.

La idea de vecindario requiere asimismo calles, calles seguras sin duda, pero calles al fin para poder llegar hasta la casa en el auto de la familia (véase el esquema correspondiente a calles). Su sistema de calles es otro rasgo de este proyecto que será largamente discutido.

En Fresh Meadows el césped y los árboles son casi un objeto de adoración. La compañía propietaria ha gastado en ello la friolera de un millón de dólares.

Las necesidades de las familias son atendidas desde tres centros comerciales separados. Uno es bastante grande como para haber atraído a firmas comerciales muy importantes, un teatro, restaurant y cancha de bowling. Dos centros más pequeños alojan negocios de venta al detalle de lo más necesario para la vida. Estos mismos centros comerciales están emplazados en ambientes que semejan un parque, con amplias veredas y abundantes árboles. Estas son importantes componentes del conjunto de Fresh Meadows que lo convierte (según las palabras de Mumford) "en una fracción de la Ciudad de Mañana... que se defenderá aun bajo la más estricta inspección crítica".



UNIDADES VECINALES

La bien lograda planificación humana que hace de Fresh Meadows una realización arquitectónica de significación, comienza con un proyecto vecinal de uso de la tierra. Su éxito total es una cuestión de escala, de escala humana. El corta, dentro de una gran metrópoli, pequeñas piezas vecinales que los seres humanos pueden captar, pueden entender, pueden disfrutar. Cada niño puede así iniciarse en un pequeño mundo, no en un enorme emparrillado que sigue indefinidamente.

Esto está realizado mediante la disposición de los edificios en escala residencial, en grupos que combinan para aislar pequeñas unidades vecinales. No es un plan cuadrangular, y las líneas de demarcación no son regulares o bien definidas. Los agrupamientos, sin embargo, realizan el mismo carácter íntimo.

Casas en fila de dos pisos están entremezcladas con edificios de departamentos de tres pisos. Y el trazado es siempre lo suficientemente variado de manera que no haya la sensación de clasificación. Aunque en los edificios se repiten algunos tipos de unidades, hay variación en la forma y tamaño, como así también en la disposición.

Diferencias en el color del ladrillo tienen también un sutil pero definido efecto, para evitar el carácter un tanto desagradable de otros proyectos de la misma naturaleza



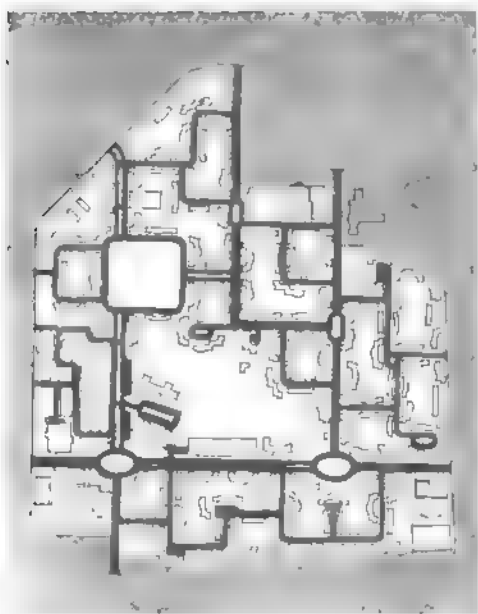
PAISAJE

Es evidente en todas las fotografías que se publican sobre esta obra, la atención dada a las superficies verdes. Los árboles existentes en la propiedad, que era una cancha de golf, fueron preservados, pero se les dió también cuidado de expertos. Fueron plantados asimismo grandes árboles, matas y arbustos. La intención fué crear un medio natural y no un parque de pura forma. La compañía propietaria gastó un millón de dolares para plantar árboles y césped.

Lo que no es evidente en las fotografías es el cuidado con que se estudiaron los desniveles. Aunque en lo principal, desde luego, los suaves contornos naturales fueron conservados, en muchos casos se usaron sutiles pendientes para contribuir a los objetivos vecinales.



TRAMA VIARIA



La planificación en Fresh Meadows partió de la idea que el automóvil es a la vez una comodidad y un peligro. Así el auto ha sido controlado, no desterrado.

1. - *Traer el coche a la puerta.* Un gran nuevo negocio americano —los campos de turismo y los hoteles sobre los caminos— ha sido construido sobre la premisa del coche a la puerta, y esta premisa es básica en el sistema viario de Fresh Meadows.
2. - *Proporcionar suficientes calles.* Para traer el coche a la puerta se requiere un cierto mínimo de calles. Como consigna de planificación, esto no es tan simple como parece; tiende a entrar en conflicto con la idea del agrupamiento cuadrangular de edificios.
3. - *Mantener las calles continuas.* ¿Por qué el lechero tiene que pasar dos veces? El principio de la continuidad de las calles fué considerada de gran importancia en el interés del libre tránsito, tanto para el servicio de camiones como para los coches de los inquilinos. Aunque este principio parece fácil de aceptar, es asunto de mucha discusión. El resulta opuesto al plan en base a cul-de-sacs, que ha tenido gran favor por muchos años. La decisión final en este caso fué que el cul-de-sac exagera la protección contra el automóvil, que se puede asegurar más fácilmente por otros medios.
4. - *Hace la velocidad imposible.* La seguridad del sistema de caminos está cuidadosamente asegurada mediante varios recursos. Las calles son cortas; solamente una es continua a través de toda la propiedad, y eso por insistencia de la autoridad municipal. Esta misma está interrumpida por plazoletas ovales que obligan a los automovilistas a reducir la velocidad. La trama viaria en todo el resto está calculada de manera que los autos tengan que doblar con frecuencia, obligándolos a mantenerse en bajas velocidades.
5. - *Eliminar los atajos.* El último principio importante fué establecer el trazado quebrado de tal manera, que no hubiera ninguna calle que pudiera convertirse en atajo para reducir distancias.



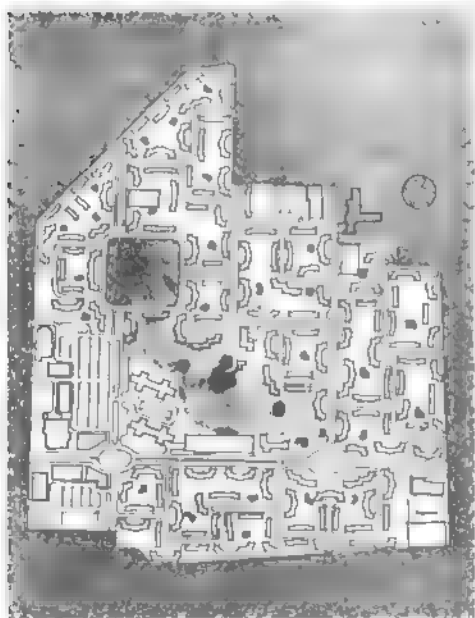
GARAGES

Mientras el automóvil resulta el bienvenido en Fresh Meadows, su contraparte, el garage, es siempre una plaga en un proyecto de viviendas. Puede arguirse que si se proyecta tener el coche a la puerta, hay que tener también el garage ahí. Pero pronto las cosas se vuelven difíciles de controlar, ya que las filas de garages derrotan cualquier tentativa de belleza y orden.

Aquí la decisión favoreció la solución de unos pocos grandes garages de estacionamiento. La siguiente cuestión fué la capacidad requerida. Se proyectaron más garages que los que al final se construyeron. La cifra final fué de un coche por cada dos departamentos. Tal vez haya necesidad de añadir algunos más dentro de algún tiempo, y nadie estará muy contento si eso tiene que hacerse. Pero hay realmente lugar de sobra para edificios adicionales.

La ubicación de los garages en una vecindad residencial fué la siguiente cuestión a considerar. Se utilizó un tipo de garage de seis pisos, la mitad de su altura bajo tierra. Así, los edificios emergen del suelo a escala con los edificios circundantes. Y con algún cuidado arquitectónico en su diseño —y también alguna ornamentación— resultan en armonía con lo que los rodea.





RECREACION

El proyecto para juegos y recreación tomó varias formas:

1. - *Para niños en edad pre-escolar.* Cada grupo vecinal tiene en el centro de la zona central abierta, un patio de juegos con hamacas, toboganes, cuadrados de arena, etc. Y desde luego los caminos interiores son muy buenos para triciclos y otros rodados usados por los niños. Estos son naturalmente atraídos hacia adentro y no hacia las calles.
2. - *Para niños mayores.* La gran zona abierta en el centro de la propiedad tiene varias hectáreas disponibles para los jóvenes, donde hay canchas para diversos juegos.
3. - *Para todos.* Unica en proyectos de esa naturaleza es una zona reservada, del tamaño de una manzana corriente, cubierta simplemente de árboles. Es un pequeño bosque que puede servir para picnics o simplemente para contemplación.
4. - *Para adultos.* Además del teatro, restaurant, cancha de bowling, se ha reservado un espacio para futuras instalaciones aun no proyectadas.

EDIFICIOS DE 13 PISOS

Los planos para los edificios de 13 pisos fueron elegidos después de largos estudios preliminares. Se comprobó desde el comienzo de la investigación, que un proyecto de 13 pisos con 12 departamentos por piso, servidos por dos ascensores, resultaría lógico desde varios puntos de vista, sería económico para construirse en hormigón armado, alojaría cerca de 1.125 personas por hectárea con una cobertura de la tierra de un 20%; permitiría usar la plena capacidad de los dos ascensores y resultaría una buena combinación para el personal destinado al cuidado y el mantenimiento.

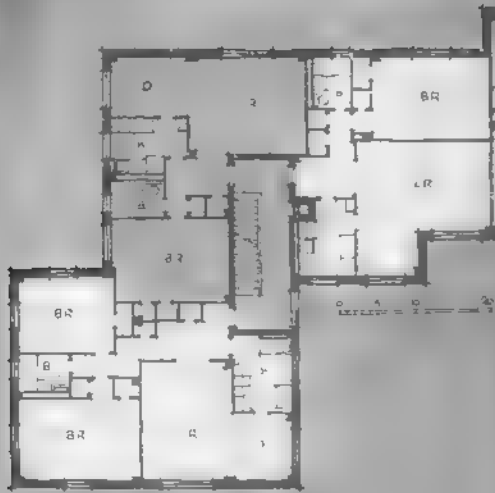
Se resolvió utilizar desde el principio un plan asimétrico, en disposición de doble cruz, ya que este esquema es mejor para orientarlo bien. Notese que los dos edificios tienen su eje largo orientado norte-sud y que sólo dos unidades en cada grupo tienen realmente orientación norte.

Otra decisión fué usar un foyer interior para dar privacidad a cada habitación, ya que se encontró que esto sólo agregaba un 1% al costo resultante de cada departamento.



DEPARTAMENTOS DE 3 PISOS

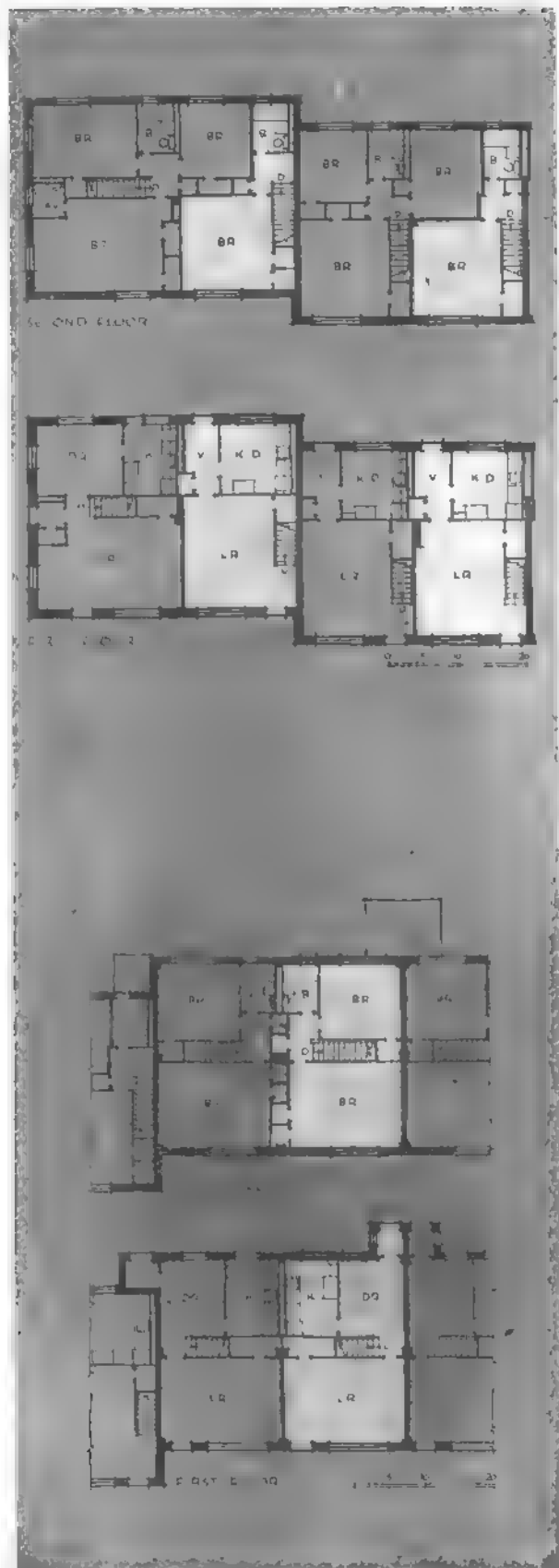
Puntos importantes en los planos de los departamentos de 3 pisos son: 1, halls de entrada para dar una sensación de privacidad; 2, generosos espacios para comer en todas las unidades; 3, generosos espacios de roperos; 4, ventilación cruzada, con doble vista hacia afuera en la mayoría de los departamentos; 5, construcciones a prueba de fuego paredes portantes de ladrillo, pisos, techos y escaleras de hormigón, vestíbulo y tabiques de yeso.





CASAS EN FILA

Los living rooms miran hacia patios interiores, mientras que la entrada principal enfrenta a la calle. Algunas unidades tienen vestíbulo separado, con el espacio para comer combinado con la cocina. Algunos otros tienen comedores separados, con un pequeño vestíbulo que se extiende hacia afuera desde el comedor. El espacio de dormitorios en el segundo piso está dispuesto en varias combinaciones, con uno a tres dormitorios por departamento.





CENTROS COMERCIALES

Las necesidades de mercaderías de las 11.000 personas que viven en Fresh Meadows (y otros varios miles de las zonas vecinas) son atendidas por un centro mayor de compras y otros dos menores.

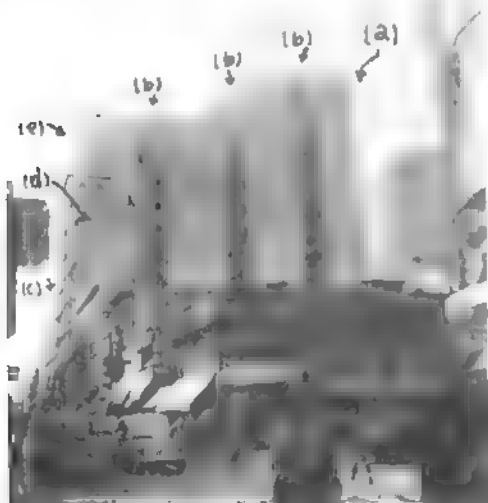
El más grande es bastante más que un grupo de almacenes comerciales; es un centro de negocios integrado, cuidadosamente proyectado y controlado. El negocio más grande es una sucursal de una gran firma; hay también un teatro, un edificio para consultorios médicos, dos bancos y otros almacenes, todos elegidos para servir eficientemente a la comunidad. El centro ha sido diseñado con el mismo cuidado y largas vistas que todo el resto. El primer efecto visual del mismo, es el de espacio abierto y verdura que distingue a Fresh Meadows en conjunto. La que podría ser considerada como la esquina más valiosa, está ocupada por un parque público; las veredas son amplias y están bordeadas de árboles, los refugios para coches de niños son casi continuos. Los negocios están en tal relación con las playas de estacionamiento, como para reducir al mínimo el tránsito. El diseño arquitectónico es siempre claro.

NUESTRO MEDIOCRE CODIGO DE LA EDIFICACION

Por FERMIN H. BERETERBIDE, ARQ.

El Código de la Edificación en vigencia contiene muchas mejoras sobre los reglamentos anteriores, pero está muy lejos de ser un ejemplar instrumento edilicio: todavía es sumamente deficiente en lo fundamental. *la higiene de los locales que consiente*, este punto, exclusivamente este punto, determina la calidad de un código y en tal sentido el nuestro es notablemente inferior.

La única causa de aquel grave defecto —y éste no es más que uno de los muchos que tiene—, radica en el *excesivo aprovechamiento del terreno*, resultante no del número de pisos admitido, sino del exagerado cubrimiento consentido sobre el lote. La Comisión que estudió el Código no ignoraba sus tremendas deficiencias: pero como conocía la oposición que sus novedosos conceptos iban a levantar, prefirió, a una solución muy buena pero impracticable, otra posible, reconocidamente mediocre pero perfectible; esto explica la razón y la necesidad de la permanencia de la Comisión: con razonable criterio confió en que el conocimiento del público y de las autoridades facilitaría el mejoramiento de nuestro máximo reglamento, realizable poco a poco en etapas ulteriores. Y dicho sea de paso, esa Comisión permanente, constituida por delegados de las instituciones más competentes en el país en el tema, solamente requería algunas correcciones en su funcionamiento para ser difícilmente superable; de ahí la conveniencia de reconstituirla mejorada para dejarle la



Desde la esquina Sarmiento y Maipú. Edificación típica del anterior Reglamento; construcción tolerada hasta el contrafrente del terreno (a) con una proporción absurdamente reducida de patios (b); sobre la altura de fachada (c) más pisos detrás de un plano inclinado (d); y como si esto no fuera bastante, un tercio de la fachada (e) podría sobrelevarse. Imagínese este bloque con otro edificio semejante al lado; no obstante los ciento y pico de metros de perímetro del lote ¿qué luz y ventilación tendrían la inmensa mayoría de los locales que no están sobre la calle? Este Reglamento que fue modelo (así) de todas las ciudades del país, daba cabida en la Capital a varias decenas de millones de habitantes; ni posibles ni deseables. ¿Para qué entonces disposiciones tan reñidas con la higiene, la estética y el buen sentido? El Código de la Edificación mejoró un poco este absurdo, pero las ulteriores modificaciones lo han ido sucesivamente empeorando.



Esquina Corrientes y Esmeralda. Obsérvese aquí como en todas partes, los inmensos "huecos" entre los edificios altos; en esta vista el marcado (a) tiene como dos cuadras de ancho y no se colmarán jamás (gracias a ellos nuestras calles céntricas tienen sol y aire; ¿para qué tantos pisos sobre calles tan angostas?) Como en todo nuestro centro, se ven más medianeras que fachadas; y sobre aquellas, patios muchas veces de servicio, con ropa tendida. El aprovechamiento avaricioso del suelo urbano ha sido siempre una obsesión en la gente de este casi inhabitado continente; parecen haber riempre creído que edificar hasta el fondo y más alto era ventajoso, tal perniciosa tendencia ha sido —y es— la enfermedad infantil de los ediles de toda América. Nueva York la desarrolló primero en grado virulento; San Pablo y Río se contagiaron gravemente; Buenos Aires comenzaba a curarse con el Código promulgado pero está sufriendo recaídas.



Esquina Corrientes y Sanpacha. Quienes dicen que Buenos Aires no es hermosa no carecen de razón; posiblemente sostienen lo contrario los que nunca han levantado la vista hacia el cielo cuando caminan por nuestras veredas; conviene hacerlo de cuando en cuando; es un espectáculo desolador, pero también una tremenda lección de humildad y de resolución.

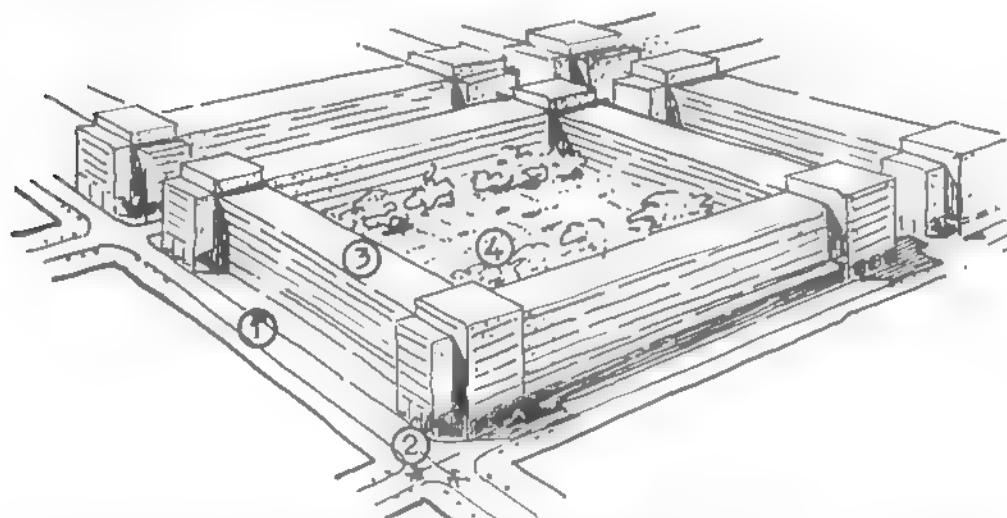
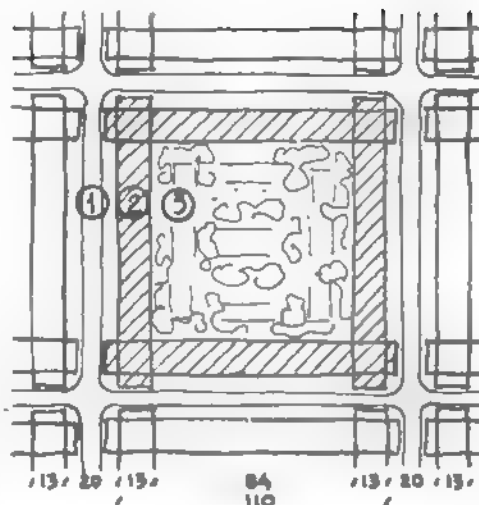
MANZANA TÍPICA SUPUESTA

(150 y 130 m entre ejes de calles. Lado y Área loteable: 110 m y 12100 m² = 1.21 Ha.)

(1) Calles de 20 m entre Líneas de Fachadas: Veredas de 5 m de ancho en las zonas comerciales -estacionamiento prohibido- en las zonas residenciales: calles de 10 m -calzadas de 6 m- y retiros de 5 m con jardines sin cercas.

(2) Crujías de 13 m de ancho normal; variable como el número de pisos sin exceder el Área Edificable.

(3) Espacio Libre Central de 84 x 84 m = 7056 m². Totalmente ocupado en el Distrito A -comercial principal- por la planta baja - luz y ventilación cenitales. En los otros dos Distritos el Área Central está afectada a patios y jardines.



(1) Ensanche posible de calles céntricas y de avenidas mediante retiros de frente, en planta baja solamente -recobas- o en toda la altura.

(2) Supresión de ochavas y disposición de recobas en las esquinas mediante retiros en la planta baja, con compensación de superficie edificable en altos.

(3) Crujías del ancho requerido por la distribución, que aseguren la mayor iluminación y ventilación directas a todos los locales, sin necesidad de patios.

(4) Área Libre Central jardinada. En las zonas comerciales puede afectarse una parte, unificada en condominio, a patio de carga y descarga, estacionamiento; o disponerse pasajes o galerías de atravesamiento para peatones -aumento de frente de negocios- cafés, terrazas, etc. En los Distritos de departamentos el área central puede mas fácilmente unificarse para conformar un parquezuelo -eliminación de cercas inútiles, patios múltiples de juegos, piscina, servicios y garages centralizados, anillo de lado- (cooperación, economía, belleza) -

EDIFICACION Y POBLACION DE LAS MANZANAS TÍPICAS

DISTRITO A

Superf. Edif. $12100 + (4 \times 107 \times 13 \times 7) = 39920 \text{ m}^2$
 Grado de Aprovech. $39920 : 12100 = 3.3$
 Poblac. Activa $39920 : 10 = 3992 \text{ habit.}$
 Poblac. p. Ha. $3992 : 1.21 = 3290 \text{ habit.}$



DISTRITO B

Superf. Edif. $4 \times 107 \times 13 \times 6 = 33384 \text{ m}^2$
 Grado de Aprovech. $33384 : 12100 = 2.75$
 Poblac. Resident. $33384 : 20 = 1669 \text{ habit.}$
 Poblac. p. Ha. $1669 : 1.21 = 1379 \text{ habit.}$



DISTRITO C

Superf. Edif. $4 \times 97 \times 13 \times 2 = 10088 \text{ m}^2$
 Grado de Aprovech. $10088 : 12100 = 0.83$
 Poblacion Resid. $10088 : 20 = 504 \text{ habit.}$
 Poblac. p. Ha. $504 : 1.21 = 416 \text{ habit.}$



Grado de Aprovechamiento: relacion entre la máxima superficie edificable permitida por el Código y la superficie de la manzana.

Población Activa -escritorios, negocios, talleres, etc - a razón de 10 m^2 por empleado, obrero.

Poblacion Residencial- departamentos y casas individuales o familiares- a razón de 20 m^2 por persona

Distritos	Áreas Netas Ha (1)	Población Admisible por Ha (2)	Población por Distrito
A	132.3	3290 (4)	435 267
B	815.6	1379 (5)	1 124 712
C	8343. (2)	416 (3)	3 470 688
	9290.9 Ha (3)	(5) hab.	4 995 400



- (1) Estas áreas corresponden a las superficies loteadas de las manzanas.
- (2) En este Distrito se ha descontado 2000 Ha del Bajo de Flores y el 50 % del resto por las calles, verde, FFCC, industrias, etc.
- (3) Recuérdese que toda la Capital mide 20000 Ha.
- (4) Supongamos que el Distrito A este exclusivamente afectado a negocios, escritorios, diversiones, Administración y otros usos no residenciales.
- (5) Distritos residenciales (6) Excluido el Distrito A- por su supuesta población flotante - en las 9158 Ha del resto de la Capital que hemos considerado loteable para residencia, cabrían según este esquema mas de 4 millones y medio de habitantes.



Plazoleta del Teatro Colón. Recomendamos al lector que saiga de la sombra de este hermoso gomero y pasee la vista alrededor, el contraste entre la armoniosa serenidad de nuestro teatro máximo y el marco que lo rodea es brutal y doloroso (Al margen. El edificio (a) construido sobre la avenida 9 de Julio no fué el único que se levantó y demolió en esta arteria todavía no estudiada en su trazado definitivo; estos y muchos otros millones malgastados por la imprevisión reclaman la siempre urgente organización de una capacitada Oficina de Urbanización —y que estudie un Plan Regulador.—)

ardua tarea del estudio y la redacción de las más importantes disposiciones reguladoras que una ciudad reclama y merece porque se refieren al bienestar de su pueblo.

Lo que pretende este artículo es destacar las deficiencias del Código actual.

Para poner en fácil y rápida evidencia algunos objetables efectos del excesivo aprovechamiento, imaginemos unos esquemas arbitrarios de nuestras manzanas típicas y comparemos sus posibilidades con las consecuencias negativas más manifiestas del Código vigente (págs. 374 y 375)

Supongamos que cada manzana estuviera edificada solamente con una crujía hacia cada calle, con cantidad de pisos variable según la zona y con una amplia área libre en el medio de la manzana. Imaginemos dividida la Capital en tres distritos típicos: el distrito A —centrico comercial— con 5 pisos altos para oficinas y toda la manzana ocupada en planta baja por negocios; el distrito B —residencial de departamentos— con 6 pisos, el distrito C —para vivienda unifamiliar— con dos pisos; en los dos últimos casos todo el resto de la manzana admitámosla ocupada por patios y jardines

Véanse detenidamente los gráficos y los cálculos complementarios y recordemos nada más que esto: nuestro distrito A corresponde a una pequeña parte del H1 del Código cuyo grado de aprovechamiento es aquí superior a 6, en lugar del 3,3 de nuestro esquema; así el Código admite una densidad superior a 3.600 habitantes por manzana o más de 7 000 si se hallara ocupada por oficinas. El distrito C

—donde admitimos según nuestro esquema 504 habitantes por manzana— corresponde a los distritos H3 a H5 del Código cuya densidad mínima admisible es superior a 1.500 habitantes por manzana, de donde resulta que sólo en el distrito H5 de la Capital caben según el Código vigente más de 8 millones de habitantes; los cálculos para toda la Capital acusan una capacidad de 20 millones. ¿Esto es razonable? Según nuestro esquema, en el distrito A, con una densidad todavía elevada —3.250 empleados por hectárea— pueden trabajar unos 400 000 empleados en condiciones óptimas de



Corrientes a cualquier altura; todo el centro es parecido. El aspecto desportillado de nuestras calles llama en seguida la atención del europeo y le produce la impresión de una ciudad "no acabada de hacer"; al contrario, el americano que visita Europa "siente" que aquí sus ciudades y aldeas están "terminadas"; la armonía que de ellas se desprende resulta de la "continuidad de las masas edificadas" más que de la unidad del estilo; en la visión de conjunto — sea cualquier panorama urbano — los detalles de la arquitectura desaparecen ante el predominio de los volúmenes.

En los distintos B y C residen más de 4 millones de habitantes, es decir, la totalidad de la aglomeración, en condiciones muy superiores de habitabilidad a las hoy habituales consentidas por nuestros reglamentos.

Que nos enseñen estos ya no tan arbitrarios esquemas?

En primer lugar, que los aprovechamientos consentidos por las reglamentaciones en vigor *no son absolutamente necesarios* en el Código, cuando se puso en vigor — en 1945 — ad-



Toda la ciudad padece de remejante megalomanía; ¿cuál es el barrio que no "sufrir" la presencia de bloques como éste? siete pisos con un patio de unos 10 m.², naturalmente aprovechando la luz por encima de las linderas casas bajas. Es el caso de preguntarse si los vecinos que aseguran de tal modo la salubridad de estos bloques, están muy contentos de los inmensos paredones que les privan perpetuamente del sol. Y no hablemos de la estética urbana, ¡siempre más medianeras que fachadas! La alternativa es clara: mayores restricciones al aprovechamiento del lote o mayores restricciones en la cantidad de sol, luz y aire donde vive la gente. Los ediles elijan.

mitía para los distritos céntricos y periféricos una superficie edificable — grado de aprovechamiento — respectivamente 5 y 2 veces el área del lote, las sucesivas enmiendas han elevado estos coeficientes a 6 y 3 que rigen al presente y que consienten en esta ciudad una población muy superior a toda la del país: los coeficientes del 1945 admitían más de 17 millones que la Comisión del Código reconoció excesivos pero — como se dijo — confiaba en que serían pronto mejorados).

La segunda demostración de aquellos esquemas es que con las delgadas crujeas entre calle y jardín, el pequeño patio cerrado, alto y sombrío, característico de nuestros actuales edificios elevados, no podrá más existir, solamente servirá como conducto para ventilación y cañerías. Demás está casi destacar la luminosidad.

(Sigue en la pág. XXXIII)



Esquinas Pueyrredón Santa Fe. La inmensa renta que producen los lotes esquineros no alienta a edificar en los altos, donde la renta es muy inferior — por coste del m.² edificado — a la de los negocios de la planta baja. En tal sentido es muy necesario adoptar una política de fomento que corrija esta deficiencia; el gravamen al suelo, excluidas las mejoras es lo más efectivo; recordemos que la propiedad de la tierra es una función social y que su valorización la crea la colectividad — su verdadera dueña —, de la cual el Erario Municipal es la depositaria. De cualquier modo no podemos pretender — ni menos exigir — que estos "huecos" de nuestros centros de ciudades se llenen, porque es imposible; con el excesivo aprovechamiento del suelo que nuestros Reglamentos consenten, tales huecos no se colmarán jamás, para ello nuestra Capital deberá contener los 20 millones de habitantes que el Código — todavía — tolera. ¿Para qué?



UN BAÑO FINES EN HELSINKI

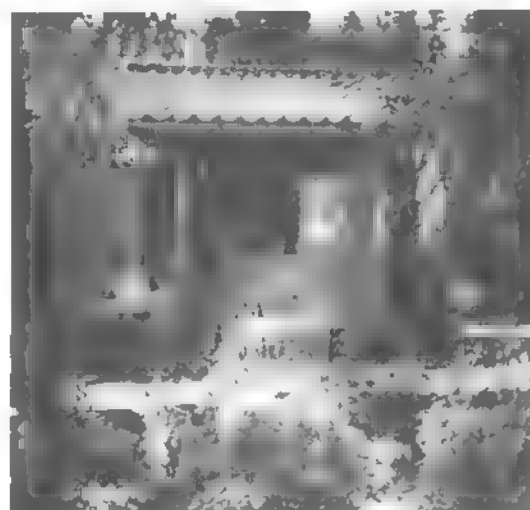
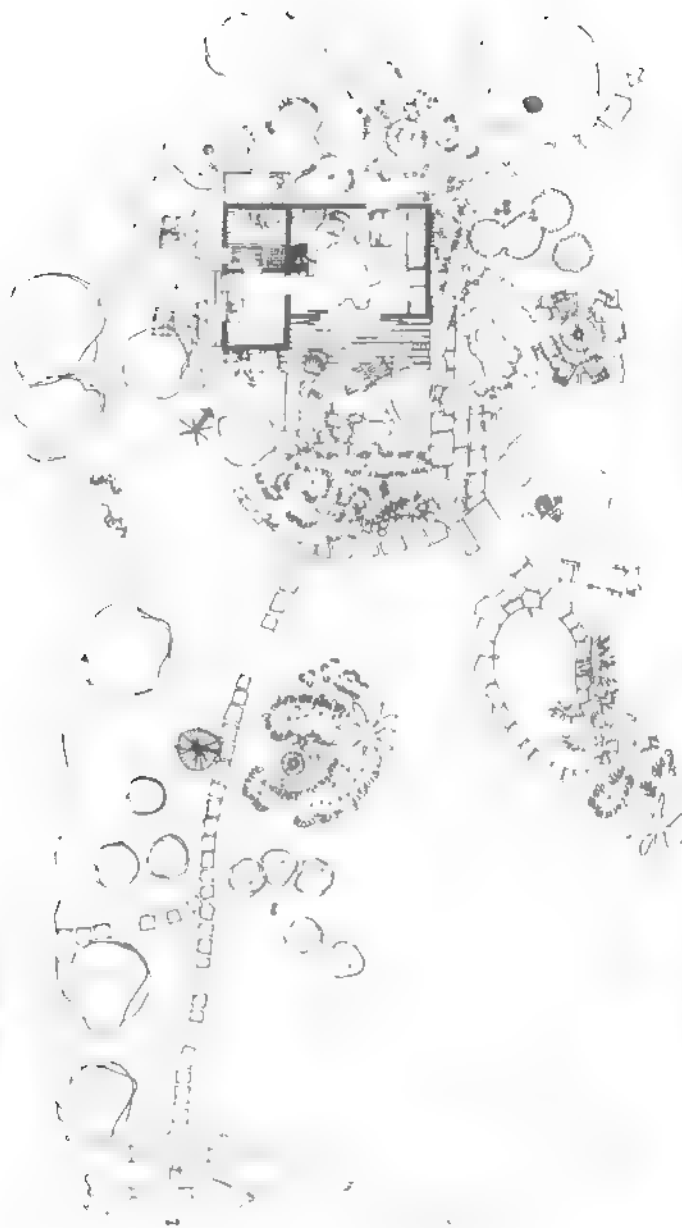
AARNE ERVI, ARQ.

De acuerdo a las viejas tradiciones, una casa finesa tiene también un baño.

La forma original es el baño finés de humo que todavía se encuentra aquí y allá en el interior del país. Todo el edificio se compone solamente de un solo ambiente, construido con troncos y sin chimenea. Cuando se calienta, el humo

sale por la puerta. Hoy los baños fineses son construidos con chimeneas y tienen separados el cuarto de vapor, el de vestirse, etc.

El baño que se ilustra aquí ha sido construido especialmente con fines experimentales. Tiene un "cuarto de vapor", o sea propiamente el sauna, un cuarto de vestir que puede



servir también de living room con una terraza adjunta y un cobertizo para el equipo eléctrico, el tanque de agua, la bomba, etc. El baño es calentado por un horno eléctrico que resulta ideal por su rapidez y facilidad de manejo. El edificio está construido de madera, aislado totalmente con lana de vidrio y terminado por fuera con anchas tablas pintadas color púrpura, las ventanas y puertas van pintadas de blanco, el techo es de tejas coloradas. Las paredes interiores son de madera barnizada y el cielo raso es también de madera.



Foto 1.

DECORACIONES DE WALTER MICHAELIS

Estas fotos muestran los interiores de una residencia particular de Vicente López, cuya decoración y amueblamiento han sido diseñados y ejecutados contemporáneamente con la construcción. Se trata de ambientes espaciosos, con la mayoría de los muebles principales embutidos. La meta perseguida por el decorador ha sido la de servir las necesidades del propietario creando a la vez ambientes con personalidad.



Foto 2.

Foto 1. Gran living room con ventanal a la izquierda. A la derecha, arcada con ventanal curvo que mira sobre el fondo del jardín; este ventanal lleva un sofá banco semicircular tapizado con género amarillo mostaza y faja en terciopelo azul, en ambos extremos del sofá dos muebles bombé, enchapados en raíz de thuya. Delante del sofá, mesa circular con tapa de cristal y base de madera.

Frente a la chimenea, sofá confortable de tres asientos, tapizado con terciopelo azul, almohadones encajados en el asiento y respaldo de hilo estampado. Mesa decorativa detrás del sofá con tapa de azulejos italianos Murano y base de hierro con bronce.

Dos muebles embutidos a ambos lados de la chimenea, con puertas de bajar, en cuero pergamino, formando secrétaire y cafetería. Dos sillones confortables con respaldo capitonné, uno tapizado en género rojo bordeaux liso y otro en amarillo con dibujo fantasía en rojo. Dos sillones muy livianos con esqueleto de madera de viraró y lustrados al natural, tapizados en amarillo mostaza. Paredes pintadas en color gris perla claro; luz difusa embutida. Lámpara de pie de Murrino y appliques brazos de luz en la arcada, en bronce con pantalla de papel pergamino. Piso de parquet con alfombras persas.

Foto 2. Detalle del rincón escritorio con mueble ajustado debajo del ventanal y continuando con mesa escritorio sobre la esquina. Cortinados de hilo inglés estampado y voile. El sillón delante del escritorio es de petersby con respaldo curvado, asiento y brazos tapizados con cuero verde claro. Paredes pintadas color marfil, piso de baldosas y alfombra antigua.



Foto 3.

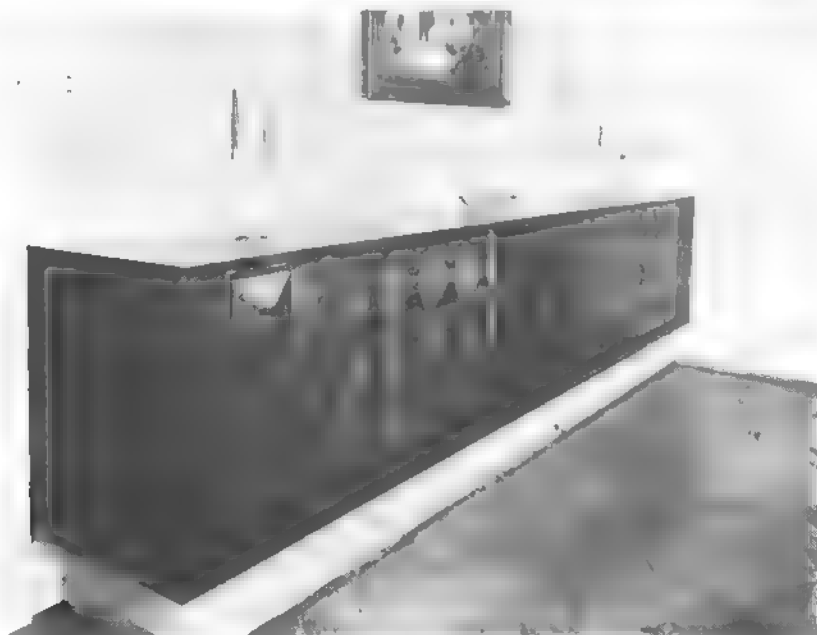


Foto 4.

Fotos 3 y 4. Vista del comedor con ventanal curvado. Aparador sobrepuesto a base de material formando zócalo lo que la impresión de ligereza. Las puertas con aplicación de "punta diamante" y tres cajones moldurados en el medio. Aparador enchapado y lustrado en nogal. Mesa de comedor extensible con tapa de material plástico beige claro. Sillas y sillones tapizados con cuero color gris claro. Alfombra tejida a mano color rosa viejo, lisa.

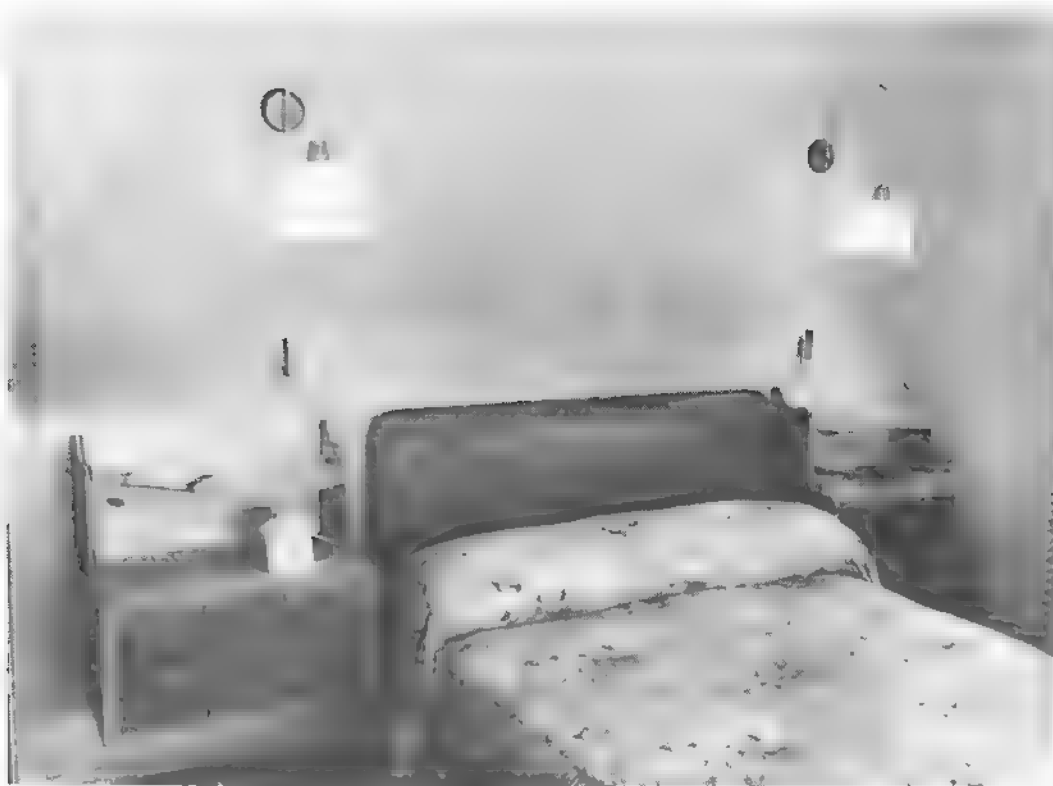


Foto 5. Cabecera de cama tapizada en cuero verde pastel con dos mesitas de luz originales colgadas de la pared, con puertas de bajar tapizadas en el mismo cuero y estante para libros. Colcha de chintz pes puntado.

Foto 5

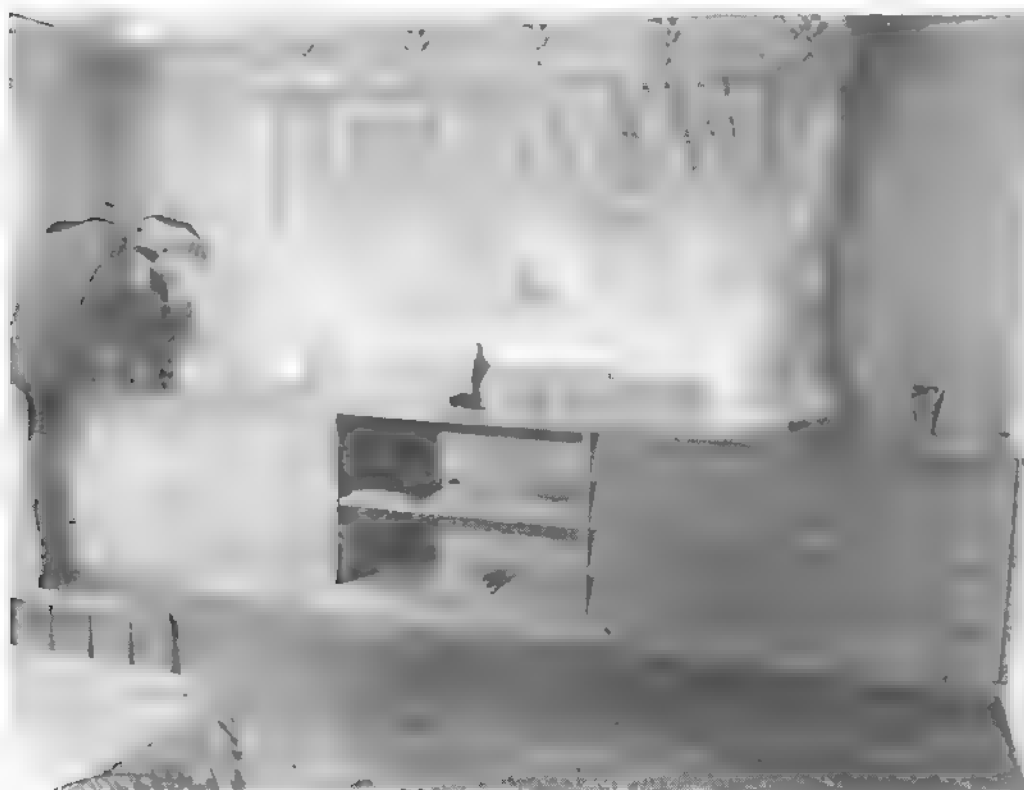


Foto 6. Mueble cómoda embutido de pared a pared, construido de madera de guatemal, lustrado color natural, 18 cajones con frentes chafnados; nicho en el medio para libros y adornos.

Foto 6

Foto 7. Pieza de placards y de vestir; marcos ilustrados en nogal claro y puertas pintadas color crema. Tocado embutido de madera de guatambú, fondo y dos puertas interiormente con espejos y luz detrás de cristal esmerilado. Cortinados y banqueta triangular de género americano estampado.



Foto 7

Foto 8. Versión moderna del sillón tipo Morris, con asiento corredizo para adelante y respaldo inclinable para atrás. Banqueta delante para apoyar los pies. El sillón tapizado con cuero haba no claro.



Foto 8.

BIBLIOTECA

EL PROBLEMA DE LA HABITACION EN EUROPA

No hay nada más internacional que los horrores del conventillo. — E. MAHAIM.

Por FRANZ LIEKENS

Fábricas y vivienda insalubre

La potente organización comunal y el desarrollo del comercio al fin de la edad media, habían dado a las ciudades una estructura sólida y habían fijado en ellas numerosos habitantes. De todos modos la prosperidad era tal, que ella aseguraba a los trabajadores un cierto bienestar y parecía asegurar que el equilibrio era mantenido entre la densidad y el alojamiento de una población, por otra parte muy poco exigente en materia de vivienda.

Después vino el Renacimiento que aporta a Occidente no solamente su espléndida floración artística, sino también sus ideas nuevas, su desarrollo científico y el perfeccionamiento técnico que fué la consecuencia.

Este perfeccionamiento es el punto de partida del largo proceso que desembocará en la revolución industrial de fines del siglo 18 y principios del 19. En su tiempo, no hizo más que aumentar el número de habitantes de las ciudades. Ya a fines del siglo 16, las ciudades están superpobladas, porque la construcción de los alojamientos no ha seguido el ritmo del crecimiento demográfico. Las comunas se ven obligadas a hacer frente a un problema nuevo: el de la vivienda que se planteará en adelante de manera permanente —es verdad que con ciertas fluctuaciones en calidad y cantidad según las épocas y los sitios— y no será jamás definitivamente resuelto.

Ahora bien, a medida que la industrialización —principalmente en Europa Occidental— se desarrolla, se intensifica la necesidad de viviendas para las clases laboriosas. Por su parte, el acrecentamiento demográfico del siglo 19 no hace más que multiplicar esta necesidad. Desde el comienzo del siglo 19, los centros industriales se rodean de una cintura —la famosa "zona" de París— de casas rudimentarias, insalubres, donde vive una población obrera miserable. "Es casi imposible, escribe Mumford, describir en detalle las condiciones de habitación de la época sin ser sospechado de exageración perversa".

Las cifras, sin embargo, están ahí para aportar las pruebas: Europa en 1800 cuenta 180 millones de seres, 266 en 1850 y 452 en 1914. La población europea ha aumentado de 150 % en el curso del siglo 19. Y se sabe que el patrimonio inmobiliario está lejos de haber seguido la misma curva ascendente.

La industrialización fué por otra parte la causa del desplazamiento del centro de gravedad de la economía; él se desliza de la explotación agraria hacia la producción mecánica y fué a la vez la causa y el efecto de este éxodo rural que, en nuestros días, todavía no se ha podido contener. Aquí también esta migración trajo un nuevo aspecto de las necesidades de alojamientos de la clase obrera. A fines del siglo 17, el 72.30 % de los ingleses vivían de la agricultura y 4.36 % solamente de la industria; dos siglos más tarde, el 58 % trabajaba en las fábricas.

En Alemania, entre 1895 y 1890, se registró en las aglomeraciones industriales un acrecentamiento de población de alrededor del 57 %.

Todas estas razones provocaron en casi todas las ciudades industriales de Europa un amontonamiento inverosímil de

personas y las lamentables condiciones de vivienda de que nos habla Mumford. La norma era que cada alojamiento se componía de una sola habitación por familia. Las nuevas casas podían ser un poco más confortables que las antiguas; ellas estaban lejos de satisfacer en lo que concierne a la ubicación, los materiales y el equipamiento. En todas partes reinaba la peste de las viviendas insalubres y sobrepobladas. Falta de casas obreras, congestión de los barrios habitados, construcción de barracas sucias y malsanas son, en el dominio de la vivienda, las características del régimen "paleotécnico". Algunos ejemplos: Engels describe Bethel Green, un barrio londinense: "Esta parte de Londres contiene 1.400 casas donde viven 2.795 familias, con un total de unas 12.000 personas. El cuadrilátero en que están emplazadas tiene menos de 400 yardas por lado. Por todas partes, sin excepción, cada familia, a veces con los abuelos, está amontonada en una sola habitación donde se hace de todo: trabajar, comer, dormir".

En 1875 en Berlín, el 10 % de las personas vivían en sótanos. Hacia el fin del siglo 19, se cuentan 24.271 alojamientos de una sola pieza para seis personas y más.

Los datos que siguen ilustran la situación de Bélgica en ese dominio, hace 100 años, en 1846, se contaban 625.498 casas sin piso alto, 146.464 con un piso y 27.886 con dos pisos o más. En la misma época, había entre nosotros 154.454 casas en que una pieza única abrigaba a toda la familia y 282.785 en que los habitantes ocupaban dos piezas por familia. La situación, como se ve, distaba mucho de ser brillante.

Se puede decir que la habitación del trabajador, particularmente en los centros industriales, está en todas partes de Europa muy lejos por debajo de un nivel decente.

Llegó un momento en que los gobiernos debieron tomar conciencia de la situación.

Se vieron obligados a interesarse efectivamente en la habitación popular. Las circunstancias los compeleron a preocuparse primeramente en la *higiene* de la habitación; ese era, en efecto, el aspecto más urgente. Después abordaron el problema del *alquiler*, porque la gran masa de los trabajadores, parecía en la mayor parte de los casos, incapaz de pagar el alquiler de un alojamiento que respondiera a las verdaderas necesidades de su hogar. Más tarde los gobiernos llegaron —directamente o por medio de organismos oficiales o semi oficiales— a la construcción de casas, principalmente para los trabajadores.

Así se ha desarrollado desde entonces en la mayor parte de los países europeos una *política de la habitación*. La responsabilidad del Estado y hasta su participación en la ejecución de esta política reposan, principalmente, sobre un cierto número de medidas y de actividades destinadas a alentar el acrecentamiento y el mejoramiento del patrimonio inmobiliario: reglamentos sobre la construcción, sobre el urbanismo, autorizaciones de construir, concesión de créditos, etcétera.

Hacia 1900, en la mayor parte de los países de Europa, se habían echado las bases de la política del alojamiento que debía, desde ese época, tomar una forma definida y bien caracterizada. En 1914, casi todos los gobiernos europeos

ejercían sobre los alquileres un control más o menos estrecho. Sobre este aspecto, digamos al pasar, que en Francia los alquileres eran en mucho inferiores a los que eran corrientes en los otros países. En realidad en 1930 esos controles habían sido abolidos en casi todas partes.

Después de la primera guerra, la intervención directa de los poderes públicos volvió a comenzar y se acentuó. La iniciativa privada no parecía estar en condiciones, al comienzo, de resolver la situación excepcionalmente desfavorable de este período de inseguridad económica, sobre la cual gravitaba ya la pesada carga de reorganizar la industria de la construcción y levantar las ruinas de las regiones devastadas.

La acción combinada de la iniciativa particular y de las medidas gubernamentales —allí donde estas últimas parecieron necesarias— trajo durante el período entre las dos guerras, resultados muy apreciables. En Inglaterra, en Alemania, en los Países Bajos y en Bélgica especialmente, el patrimonio inmobiliario fué, en cantidad y en calidad, sensiblemente mejorado. En Francia, al contrario, los alquileres bloqueados a nivel muy bajo y las pesadas cargas fiscales, impidieron que se construyera más de un tercio del número de casas necesarias. Así subieron sensiblemente la edad media de las casas y el total de viviendas insalubres.

El cuadro siguiente dará una idea de la actividad desplegada en algunos países europeos entre 1920 y 1940.

NUMERO DE CASAS CONSTRUIDAS
(en miles)

Países	Total	Con intervención de los poderes públicos	%
Alemania	4.600	2.000	43
Francia	1.600	325	20
Inglaterra	4.200	1.600	38
Países Bajos	800	150	19
Suiza	228	38	16

Situación actual. Necesidades y programas.

La segunda guerra mundial ha creado en la mayor parte de los países europeos una situación más crítica todavía que la

primera. Las destrucciones han sido más numerosas y la reanudación de la actividad más lenta.

La segunda conflagración vino a continuación de un largo período de crisis económica, en el curso de la cual muchos inmuebles habían sido mal cuidados. Una vez declarada la guerra, no se cuidó ni poco ni mucho. Muchos edificios quedaron por largos años, privados de los cuidados indispensables para su conservación. El período de prosperidad que siguió al fin de las hostilidades fué tan corto, que ya se había terminado en el momento en que los materiales de construcción reaparecieron en el mercado en cantidad suficiente. Hay actualmente un gran número de inmuebles habitados, que no han recibido una capa de pintura por quince años. Así, si la guerra es la causa principal de este estado de cosas, no es la única, ya que en Suiza, Suecia y Portugal, que no han sufrido las devastaciones, tienen también un problema de la vivienda; la guerra, pues, ha encontrado una situación anterior a la que ha contribuido a empeorar.

Se puede, pues, decir que el alojamiento de las clases laboriosas, se ha convertido desde la revolución industrial, en un problema permanente, que cada guerra nueva hace más arduo. Pero no hay que equivocarse, es tan difícil resolverlo sobre el plano europeo como sobre el plano nacional, a causa de su complejidad.

No es suficiente construir pura y simplemente tantas casas como hayan sido aniquiladas: las necesidades de 1950 son totalmente diferentes de lo que eran hace diez años. Y esta constatación es válida para todos los países.

Y asimismo, puesto que los mismos aspectos —con mayor o menor intensidad— caracterizan la situación en todas partes, nos es posible deslindar los diversos factores que determinan el estado en que se halla Europa a este respecto.

Las destrucciones de la guerra. Ellas son el lote de la mayor parte de los países europeos, en que las hostilidades han aniquilado un tanto por ciento apreciable del patrimonio inmobiliario.

Júzguese por las cifras siguientes:

	Bélgica	Países Bajos	Francia	Gran Bretaña
Casas existentes en 1939	2.250.000	2.178.000	9.770.000	13.000.000
Casas completamente destruidas	48.400	82.500	451.000	250.000
Casas parcialmente destruidas	310.000	427.000	1.545.000	4.500.000

El acrecentamiento de la nupcialidad y los nacimientos. Es un fenómeno demográfico común a cada período de post-guerra; tiene por lo tanto un carácter pasajero. Ya ahora la situación tiende a normalizarse a este respecto. Pero no es menos cierto que influye fuertemente sobre el aumento de la demanda de viviendas. Como las destrucciones, por otra parte, han reducido fuertemente las disponibilidades, el desequilibrio entre la oferta y la demanda se ha acrecentado en proporción.

El precio elevado de la construcción. Resultado en gran parte de este desequilibrio entre la oferta y la demanda de que acabamos de hablar. Pero hay otros orígenes: la escasez de materiales, la falta de mano de obra calificada, el alza de los salarios, el descenso del nivel de productividad de los obreros, las exigencias de los ocupantes en lo que concierne al confort del hogar. Aun en países como Francia e Inglaterra, en donde las devastaciones han sido tales que les hace falta a los sin hogar aunque sea un simple techo, se debe reconocer que se exige para las casas un standard muy su-

perior al de antes de la guerra. Esto se manifiesta particularmente en lo que concierne a la superficie de la vivienda y su equipamiento.

La baja de rentabilidad de la propiedad inmobiliaria. Es una consecuencia directa del bloqueo de los alquileres y del precio de costo de los inmuebles. A igual título que este último, frena considerablemente, desde la guerra, la actividad constructiva.

En los países ricos y socialmente evolucionados, un locatario consagra en general 25 % de sus entradas al alquiler y no afecta más que el 15 % en los países de más bajo standard. Esto es lo que ocurre en tiempos normales; por el momento estamos lejos de eso. Así, si se quiere que la construcción se vuelva rentable, es necesario que por una intervención directa, el estado tome a su cargo una parte del alquiler. Según un especialista francés, véase las cifras que habría que tomar en cuenta: si un propietario incurre en cargas financieras y técnicas que se elevan globalmente al 8 % del precio de la casa, debe, para que le convenga, exigir del locatario un al-

quiler que en los países en que la construcción no cuesta relativamente demasiado caro, absorber el 32 % de las entradas del inquilino.

Y para Francia, por ejemplo, este monto sube hasta el 80 % del salario. Situación que habría que paliar obteniendo de la colectividad que ella soporte el 10 % de los alquileres de las casas nuevas y que su contribución llegue, en los países menos ricos, hasta los dos tercios.

Ahora, desde la guerra, en todas partes el porcentaje de las entradas que los locatarios emplean para alojarse ha bajado considerablemente. Este fenómeno no deriva solamente de la voluntad del locatario: en alguna medida es el resultado del bloqueo de los alquileres, habiendo reaparecido el control de éstos en casi todas partes, lo que no contribuye en poca medida a un nivel demasiado bajo de la rentabilidad de la propiedad construida. En Gran Bretaña, en los Países Bajos, en Dinamarca, los alquileres absorbían antes de 1940 más del 20 % del salario de los ocupantes, habiendo descendido actualmente esa cifra a menos del 15 %.

En Francia, en donde, ya antes de la guerra, la situación dejaba que desear, el obrero y el empleado consagran a alojarse el 2 % de sus entradas. La ley de 1949 prescribe medidas como para que esta proporción sea llevada a 12 %, pero esta elevación no se hará sino por etapas, en cinco años. No es sino en países como Suecia, considerados como naciones ricas, que las personas dedican a su alojamiento más del 20 % de sus entradas. Ya en Suiza y en Noruega oscila entre el 15 y el 20 %, en Bélgica entre el 5 y el 15 %.

Tales diferencias provienen en gran parte de la importancia más o menos grande que acuerda al factor alojamiento el individuo de las diferentes naciones europeas. Para el nórdico, la habitación tiene más valor y más significación que para el hombre del Mediodía, a quien un clima más dulce aporta otro género de existencia, lo orienta más hacia la vida al aire libre.

Sólo la normalización sistemática del mercado del alojamiento reducirá los precios altos de la construcción y restaurará la rentabilidad. Esta normalización requerirá en primer lugar un aporte en gran cantidad de inmuebles nuevos y la adaptación de las casas existentes a las exigencias de nuestra época en materia de confort.

Esperar que un simple cálculo matemático basado sobre las estadísticas existentes permitirá determinar exactamente las necesidades, es cosa del dominio de la utopía. Sobre el plano nacional, la localización geográfica de las necesidades y las condiciones demográficas regionales, hacen en la mayor parte de los casos extremadamente difícil establecer estadísticas válidas y elaborar un programa concreto de construcción.

Sobre el plano europeo, no es tampoco una evaluación estadística que será de gran ayuda. Los tipos de habitaciones y las maneras de habitar varían según los países y dependen de una cantidad de factores locales: niveles de desarrollo económico, clima, tradición, etc.

Sin embargo, todas esas dificultades no han impedido a la Comisión Económica para Europa de emprender una vasta encuesta sobre el estado actual de la habitación en Europa. La urgencia del problema ha incitado al subcomité de la vivienda de tentar de evaluar por la estadística las necesidades de un cierto número de países y de trazar para ellos los programas de construcción.

Sin embargo estos datos, como los de cualquier otra estadística, no tienen un valor absoluto; ellas no reflejan la situación europea en su conjunto, porque solamente 17 naciones han respondido al cuestionario que les ha sido enviado, y de entre ellas 7 han mandado informaciones fragmentarias. Esos 17 países, entre los cuales figuran Bélgica, Dinamarca, Francia, Italia, los Países Bajos, Noruega, Polonia, el Reino Unido, Suecia y Suiza, no totalizan más que el 43 % de la población europea.

A la luz de las indicaciones suministradas, es sin embargo, posible hacerse una idea de la situación en esos 17 países, bajo la reserva, bien entendido, de las inexactitudes provenientes de omisiones o errores en los datos recogidos.

En 1939, esas naciones totalizaban unos 65 millones de edificios y 206 millones de viviendas. El número medio de viviendas por casa varía entre 2,02 en Grecia a 4,98 en Gran Bretaña. El promedio de habitantes por casa oscila entre 3,15 en Francia y 3,05 en Finlandia; el número de personas por unidad de alojamiento va de 0,72 en Gran Bretaña a 2,35 en Hungría.

El cuadro siguiente dará de estas cifras una idea más precisa. Es válido para el año 1939.

Países	Número de inmuebles	Número de viviendas	Número de viviendas por inmueble	Número de piezas	Número de personas por pieza
Bélgica	2.137.031	2.531.739	1,16	8.862.000	3 50
Francia	9.111.000	13.300.000	1,46	38 570 000	2,90
Países Bajos	1.740.000	2.088.073	1,20	6.700.000	3 21
Suiza	600 000	1.111.000	1,85	4.200.000	3 78
Italia	2.129.000	10.645.000	5,00	50 030.700	4 70

La guerra ha aniquilado un tanto por ciento medio de 7,76 % de ese patrimonio inmobiliario. Esta cifra es un término medio que va de 0 en Dinamarca, en Suecia y en Suiza, a 20,7 en Grecia y 21,5 % en Polonia. Traducidas a unidades, esos 7,76 % significan que 5.679.000 viviendas han sido destruidas o gravemente dañadas. También significa que al fin de la guerra, el 8,4 % de los ciudadanos de los 17 países considerados se encontraron sin abrigo. Es una pérdida que corresponde a la producción de seis años de anteguerra.

Las destrucciones se descomponen así:

viviendas totalmente destruidas	2.756 000	
viviendas parcialmente destruidas	2.923.000	5.679.000
viviendas ligeramente dañadas		8.942.000

De 1940 a 1947, se han construido 1.600.000 nuevas vi-

viendas, lo que apenas alcanza a ser lo que se construía en dos años al ritmo de producción anterior a 1940.

Para conocer la situación a fines de 1947, es suficiente agregar al patrimonio de 1939, o sea 64.913.000 unidades de habitación, el número de construcciones de 1940 a 1947, es decir 1.623.000 y después, del total obtenido, es decir, de 66.536.000 restar 4.131.000 viviendas destruidas de 1940 a 1947. Esto da como patrimonio a fin de 1947 la cifra de 62.405.000 unidades.

Si se presta crédito a estas cifras, el déficit neto a fines de diciembre de 1947 sería de 2.508 000 unidades, o sea un 3,9 % del patrimonio de antes de la guerra. Bien entendido que se trata de un promedio porque el porcentaje real varía de país a país. Así el cuadro anterior dado para 1939, queda así para fin de 1947.

(Sigue en la pág. XXXIX)

quiler que en los países en que la construcción no cuesta relativamente demasiado caro, absorber el 32 % de las entradas del inquilino.

Y para Francia, por ejemplo, este monto sube hasta el 80 % del salario. Situación que habría que paliar obteniendo de la colectividad que ella soporte el 10 % de los alquileres de las casas nuevas y que su contribución llegue, en los países menos ricos, hasta los dos tercios.

Ahora, desde la guerra, en todas partes el porcentaje de las entradas que los locatarios emplean para alojarse ha bajado considerablemente. Este fenómeno no deriva solamente de la voluntad del locatario, en alguna medida es el resultado del bloqueo de los alquileres, habiendo reaparecido el control de éstos en casi todas partes, lo que no contribuye en poca medida a un nivel demasiado bajo de la rentabilidad de la propiedad construida. En Gran Bretaña, en los Países Bajos, en Dinamarca, los alquileres absorbían antes de 1940 más del 20 % del salario de los ocupantes, habiendo descendido actualmente esa cifra a menos del 15 %.

En Francia, en donde, ya antes de la guerra, la situación dejaba que desear, el obrero y el empleado consagran a alojarse el 2 % de sus entradas. La ley de 1949 prescribe medidas como para que esta proporción sea llevada a 12 %, pero esta elevación no se hará sino por etapas, en cinco años. No es sino en países como Suecia, considerados como naciones ricas, que las personas dedican a su alojamiento más del 20 % de sus entradas. Ya en Suiza y en Noruega oscila entre el 15 y el 20 %; en Bélgica entre el 5 y el 15 %.

Tales diferencias provienen en gran parte de la importancia más o menos grande que acuerda al factor alojamiento el individuo de las diferentes naciones europeas. Para el nórdico, la habitación tiene más valor y más significación que para el hombre del Mediodía, a quien un clima más dulce aporta otro género de existencia, lo orienta más hacia la vida al aire libre.

Sólo la normalización sistemática del mercado del alojamiento reducirá los precios altos de la construcción y restaurará la rentabilidad. Esta normalización requerirá en primer lugar un aporte en gran cantidad de inmuebles nuevos y la adaptación de las casas existentes a las exigencias de nuestra época en materia de confort.

Esperar que un simple cálculo matemático basado sobre las estadísticas existentes permitirá determinar exactamente las necesidades, es cosa del dominio de la utopía. Sobre el plano nacional, la localización geográfica de las necesidades y las condiciones demográficas regionales, hacen en la mayor parte de los casos extremadamente difícil establecer estadísticas válidas y elaborar un programa concreto de construcción.

Sobre el plano europeo, no es tampoco una evaluación estadística que será de gran ayuda. Los tipos de habitaciones y las maneras de habitar varían según los países y dependen de una cantidad de factores locales: niveles de desarrollo económico, clima, tradición, etc.

Sin embargo, todas esas dificultades no han impedido a la Comisión Económica para Europa de emprender una vasta encuesta sobre el estado actual de la habitación en Europa. La urgencia del problema ha incitado al subcomité de la vivienda de tentar de evaluar por la estadística las necesidades de un cierto número de países y de trazar para ellos los programas de construcción.

Sin embargo estos datos, como los de cualquier otra estadística, no tienen un valor absoluto: ellas no reflejan la situación europea en su conjunto, porque solamente 17 naciones han respondido al cuestionario que les ha sido enviado, y de entre ellas 7 han mandado informaciones fragmentarias. Esos 17 países, entre los cuales figuran Bélgica, Dinamarca, Francia, Italia, los Países Bajos, Noruega, Polonia, el Reino Unido, Suecia y Suiza, no totalizan más que el 43 % de la población europea.

A la luz de las indicaciones suministradas, es sin embargo, posible hacerse una idea de la situación en esos 17 países, bajo la reserva, bien entendido, de las inexactitudes provenientes de omisiones o errores en los datos recogidos.

En 1939, esas naciones totalizaban unos 65 millones de edificios y 206 millones de viviendas. El número medio de viviendas por casa varía entre 2,02 en Grecia a 4,98 en Gran Bretaña. El promedio de habitantes por casa oscila entre 3,15 en Francia y 3,05 en Finlandia; el número de personas por unidad de alojamiento va de 0,72 en Gran Bretaña a 2,35 en Hungría.

El cuadro siguiente dará de estas cifras una idea más precisa. Es válido para el año 1939.

Países	Número de inmuebles	Número de viviendas	Número de viviendas por inmueble	Número de piezas	Número de piezas por vivienda
Bélgica	2.137.031	2.531.739	1,16	8.862.000	3,50
Francia	9.111.000	13.300.000	1,46	38.570.000	2,90
Países Bajos	1.740.000	2.088.073	1,20	6.700.000	3,21
Suiza	600.000	1.111.000	1,85	4.200.000	3,78
Italia	2.129.000	10.645.000	5,00	50.030.700	4,70

La guerra ha aniquilado un tanto por ciento medio de 7,76 % de ese patrimonio inmobiliario. Esta cifra es un término medio que va de 0 en Dinamarca, en Suecia y en Suiza, a 20,7 en Grecia y 21,5 % en Polonia. Traducidas a unidades, esos 7,76 % significan que 5.679.000 viviendas han sido destruidas o gravemente dañadas. También significa que al fin de la guerra, el 8,4 % de los ciudadanos de los 17 países considerados se encontraron sin abrigo. Es una pérdida que corresponde a la producción de seis años de anteguerra.

Las destrucciones se descomponen así

viviendas totalmente destruidas	2.756.000	
viviendas parcialmente destruidas	2.923.000	5.679.000
viviendas ligeramente dañadas		8.942.000

De 1940 a 1947, se han construido 1.600.000 nuevas vi-

viendas, lo que apenas alcanza a ser lo que se construía en dos años al ritmo de producción anterior a 1940.

Para conocer la situación a fines de 1947, es suficiente agregar al patrimonio de 1939, o sea 64.913.000 unidades de habitación, el número de construcciones de 1940 a 1947, es decir 1.623.000 y después, del total obtenido, es decir, de 66.536.000 restar 4.131.000 viviendas destruidas de 1940 a 1947. Esto da como patrimonio a fin de 1947 la cifra de 62.405.000 unidades.

Si se presta crédito a estas cifras, el déficit neto a fines de diciembre de 1947 sería de 2.508.000 unidades, o sea un 3,9 % del patrimonio de antes de la guerra. Bien entendido que se trata de un promedio porque el porcentaje real varía de país a país. Así el cuadro anterior dado para 1939, queda así para fin de 1947.

(Sigue en la pág. XXXIX)

La losa cerámica SAP,
fabricada en Europa des-
de hace mas de 20 años,
se ahora tambien em-
plea en la Argentina,
fabricada en el país con
mejores procedimientos
para darle todos los
caracteres que son neces-
arios al cerámico en su
función de elemento está-
tico y no de relleno.

Construimos en la ac-
tualidad la losa en 3 di-
ferentes alturas: 8, 12 y
16 cm, siendo el peso del
plato terminado en la obra
de 85, 110 y 130
kg respectivamente.

La losa SAP se aplica
en techos hasta luces
de 6.00 m, en bóvedas
hasta 25 m, en cubiertas
hasta 12 m, siendo utili-
zadas tambien para la
construcción de valadizos,
carpas de escalera, etc.,
y en general para todo
tipo de trabajo en que sea
prevista una losa de hor-
migon.



**AEDESNOVA
ARGENTINA**

S.R.L. - Cap. \$ 100.000.00

AYACUCHO 490

T. E. 47-3409

BUENOS AIRES

**LA LOSA CERAMICA MAS RACIONAL A VIGUETAS
PRE - FABRICADAS, PLANAS O CURVAS PARA
PISOS - BOVEDAS - TECHOS**

SIN ENCOFRADO PREVIO

AHORRA CEMENTO, HIERRO, MADERA, ARENA

NUESTROS TECNICOS ESTAN A SU DISPOSICION

ABORACION - FORNACI R. D. B. - PIACENZA - ITALIA

PRODUCTOS
DURABEL

Hijos de **PABLO CONCARO**

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA - CAPITAL \$ 1.000.000

CORRESPONDENCIA
CASILLA DE CORREO N° 20
BERNAL
F. C. S.

AVDA. LOS QUILMES Y LINIERS
(RUTA NACIONAL N° 2 - KILOMETRO 17355)
QUILMES
F. C. S.

U. T. 202 (BERNAL) 0149

Fabricantes de Pinturas • Colores • Barnices • Esmaltos • Aceites de Lino

NOTICIAS

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS...

(Conte de la pág. XXXI)

El Consejo Superior del Alojamiento y de la Vivienda, que desea ver multiplicadas y activas a las cooperativas de locatarios, se ocupa de la redacción de un estatuto-tipo y es apoyado en ello por la Sociedad Nacional de Viviendas Baratas (S. N. H. B. M.).

Las disposiciones fundamentales de esos estatutos, a falta de los cuales las cooperativas no podrían ser reconocidas por la S.N.H.B.M. son las siguientes.

1. Los miembros suscriben al fondo social de la cooperativa a razón de 5% del costo medio de cada inmueble (300.000 francos). Esa participación se eleva por tanto a 15.000 francos a liberar como sigue.
 - a) 6.000 francos en el momento en que la cooperativa les alquila una vivienda.
 - b) el saldo a razón de 60 francos por mes que vienen a agregarse al alquiler. En la práctica esto equivale a un arrendamiento de largo término, y según el cual el locatario queda libre de darle término cuando lo desee.
2. El Estado y la provincia se suscriben cada uno con el 20% de los fondos sociales de la cooperativa, a liberar como sigue:
 - a) 10% en el momento de la constitución de la sociedad;
 - b) el saldo por anualidades a muy largos términos.

Así, la participación oficial está en minoría en la asamblea general y en el consejo de administración. Ella ha sido sobre todo prevista como instrumento de control, para impedir a la cooperativa de tomar, llegado el caso, decisiones importantes: disolverse,

renunciar a su programa, realizar su patrimonio, etcétera.

3. La cooperativa se inhibe de alquilar sus viviendas a quienes no sean sus miembros.
4. Los alquileres son calculados de manera a cubrir los gastos de la cooperativa.
Entre otras cláusulas secundarias, hay las siguientes
5. A la cooperativa le está prohibido reclutar sus miembros exclusivamente en medios determinados: profesionales, políticos, filosóficos, etc.
6. Incumbe a la cooperativa el tener cuenta de las prioridades legales y reglamentarias en favor de ciertas personas, especialmente de los padres con tres o más niños a su cargo.
7. La cooperativa no podrá, sin autorización de la S. N. H. B. M.:
 - a) comprar inmuebles, tomarlos en arrendamiento enfiteútico, cambiarlos y cederlos a título gratuito u oneroso.
 - b) aprobar ningún plan, presupuesto o convenio por trabajos, aún los que entran en el cuadro del objeto social.
 - c) tomar ninguna decisión relativa a la puesta en locación de inmuebles que constituyen su patrimonio y especialmente a las tasas de alquiler de sus inmuebles de viviendas.
8. Los inmuebles de viviendas no pueden comenzar a construirse sino como conjuntos arquitectónicos.
9. La cooperativa de locatarios será disuelta de oficio si la S.N.H.B.M. le retira su acuerdo. La disolución entraña la liquidación de la cooperativa.
10. En caso de disolución de la cooperativa, la S.N.H.B.M. la sustituye para decidir el destino

(Sigue en la pág. XXXVIII)

AVISOS CLASIFICADOS

"QUIROME"

Cromado - Niquelado

COLORES SOBRE METALES

Luis Viale 1859 59-6882

Con la simple aplicación
del IMPERMEABILIZANTE

ANHIDROL

incolore para frentes de revoque,
y color ladrillo para frentes de
ladrillo a la vista, se conservan
los frentes de los edificios siempre
limpios y secos con apariencia
de nuevo

PICO 1638 70 - 9116

C. G. KASSLER & Cia.

IND Y COM S.R.L. - CAP \$ 500.000

INGENIEROS ESPECIALIZADOS EN
GAS INDUSTRIAL

INSTALACIONES
DOMESTICAS Y
en OBRA

ALBA
NIA
AGUA
Y GAS

HELGUERA 254 58 69-2478

Cocinas

work



Dario J. Pascucci

CUCHA CUCHA 1567 59-9436

LLORENTE & Cia.

Empresa de Instalaciones Eléctricas

Luz - Fuerza motriz - Proyectos
Planos - Trámites

OFRECEMOS a los Señores Profesio-
nistas de la Construcción e Industriales
la mayor garantía en la realización de
sus obras que se nos confían, por ser
las personalmente y ejecutadas con
técnicos especializados

SOLICITE PRESUPUESTO

Dirección Técnica:
Ing. Eléctrico: **H. REBAGLIATI**
(Socio Gerente)

PARAGUAY 577
T. E. 51-9121
Buenos Aires



CASA FUNDADA
EN EL AÑO 1897

★ CORTINAS
★ PERSIANAS

V. LABANDEIRA (H) & Cia.

S.R.L. - CAP \$ 350.000

ESCRITORIO
SAN JUAN 1225 - T E 23-7000
FABRICA
SANTO DOMINGO 3019 25 - T E 21-3413

NOTICIAS

COOPERATIVAS DE LOCATARIOS

(viene de la pág. XXXIV)

ulterior del patrimonio, excluidas las sumas pa-
gadas por los socios a título de liberación de las
partes suscriptas, que les corresponden de pleno
derecho.

Han sido tomadas así las precauciones indispensables
para que, a la expiración del período de reembolso
de los anticipos, la obra quede subordinada a fines
de interés general y no se convierta, para los coope-
radores, en fuente de beneficios sospechosos o ilícitos:
venta a vil precio, locación a título gratuito,
y hasta repartición del haber social realizable.

No se ha considerado conveniente reunir en el seno
de una misma sociedad a los locatarios y a los propie-
tarios. Se ha temido, en efecto, que la presencia
de los unos y de los otros en una sola asociación,
acarree la formación de grupos de intereses di-
vergentes con todos los conflictos que una tal si-
tuación comporta.

No hay, por lo tanto, fórmula mixta ni intermedia:
la cooperación de locatarios no vende sus inmuebles;
la cooperativa de propietarios no alquila los suyos.

CONCLUSIONES

Las experiencias como éstas se multiplican, pero es-
tán todavía lejos de ser la regla corriente. De to-
das maneras, si el principio está llamado a genera-
lizarse, será necesario que cada experiencia sea ten-
tada espontáneamente y no por vía de autoridad.
De todos modos puede afirmarse que la fórmula vie-
ne oportunamente, porque ella permite a familias
que, en un caso y en el otro viven de su trabajo, de
resolver, cada una en la medida de sus medios, cada
una a su manera, su problema de la vivienda.

Subsidiariamente se extiende la noción de grupos
de habitaciones del mismo tipo reunidas en conjun-
tos armoniosos y se esfuma la resistencia de los bel-
gas a habitar una casa idéntica a la del vecino.
La organización de tales cooperativas se integra
también en el derecho belga.

Las asociaciones se conforman sin más a la legis-
lación que rige los contratos de sociedad, una in-
tervención complementaria del legislador no es ne-
cesaria en la materia.

NUESTRO MEDIOCRE CODIGO...

(viene de la pág. 377)

dad y la ventilación de las viviendas o escritorios
en estas condiciones: cada crujía —cualquiera fue-
(Sigue en la pág. XXXIX)

- NUESTRA **XXXVII**
ARQUITECTURA

GUIA PROFESIONAL

ALUMINIO

INSTALACIONES DE GAS

MAQUETTES

"VICRI" DE OPALINA
ERMAGAN
 Ernesto y Manuel S. Nolasco
 ALV. THOMAS 835/39 - T. E. 54-1049 y 1510 - B. A.

EL GAS
 Empresa instaladora de cañerías para Gas - Contratista de la Dirección General del Gas del Estado
 DIRECTORIO 600 T. E. 60-7898

MAQUETTES
 Construcciones en Escala en General
 PLANALTIMETRÍAS y PANORAMICOS
F. S. VIGNAU
 VIALMONT 2534 T. E. 47-4890
 S. P. Dto. 15

amianto
 AISLACIONES MASILLA DE AMIANTO (Aprobado por el Min. de Guerra)
Termotécnica Argentina
 (José Tomassini)
 RIVADAVIA 755 T. A. 34-1734

J. LANGLOIS
 ESTUDIO DE COLORES PARA FRENTES E INTERIORES
 70-6743

CAPE
 INSTALACIONES de Gas Supergas
 CHARCAS 1927 T. E. 44-5600

MOSAICOS
 REVESTIMIENTOS Y ESCALERAS
V. MOLTRASIO e HIJOS
 S. R. L. - Cap \$ 260.000
 Exp. y venta: FED. LACROZE 3335
 F. A. 54, Darwin 1848 - Buenos Aires

CAPE
 INSTALACIONES de Calefacción Industriales Contra Incendio Petróleo
 CHARCAS 1927 T. E. 44-5600

BELLANI & Cia.
 CREAMONES FABRICANTES-IMPORTADORES
 BOMBAS METALICAS
 ARANAS-FAPLOS CANDELABROS
 LAMPARAS CONSOLAS CRISTALES
 REJAS-HERRAJES APILQUES
 BRONCES-LUBRES-BAN CERAMICAS
 DIAZ VELEZ 3473-UT 62-2879

Cia. Arg. Instal-Gas
 A. E. L. ICAP 870.000
 Matr. Gas de L. E. y Munic.
 COC. CALEF. RAD. ETC.
 EXPOSICION Y VENTA
 Bmó. MITRE 2644 - T. E. 40-1422

MAYOLICAS
 MAYOLICAS - MOSAICOS - CERAMICAS
 Dep. y fabrica Exp. y Ventas
 Av. SAN MARTIN 3594 CHACABUCO 710/14
 T. A. 741 1990 T. A. 33-3312
 Florida F. C. del E. De Aires

D. Fortunato & Cia.
 INSTALACIONES DE CALEFACCION
 en todos los Sistemas y Anexos
 instalaciones de quemar petroleo
 QUESADA 2670 - T. A. 70-5034
 BUENOS AIRES

E. T. I. GAS
 EMPRESA TECNICA INSTALADORA
 INSTALACIONES DOMICILIARIAS E INDUSTRIALES
 URUGUAY 220 Esc. 14 T. A. 37-5880

FRANCISCO CTIBOR
 FABRICA DE LADRILLOS
 Raquel F.C.S. - U. T. 890, La Plata
 Escritorio: Avda. de Mayo 878
 U. T. 34, Delencia 8580
 LADRILLOS MACIZOS F. C. aprobados
 HUECOS PATENTADOS para entrepisos
 azulejos ch. menaje bebederos, etc.

MOTORES
 61-0548, Calle Lagos 2996.

CERAMICA
LIGURE
 AZULEJOS
 "VICRI"
 TEJAS "INCA"

PRIMIGAS

Leonardo y Reina
 Compañía de instalaciones de cañerías de gas y supergas y cañerías de incendio.
 SANTA FE 5384 T. E. 72-8537

MARMOLES
CELSI & Cia.
 R. de Janeiro 631 esq. Diaz Vélez
 T. A. 60, Caballito 1840
 Buenos Aires

PINTURAS
B. BAYON
 EMPRESA DE PINTURA
 Para Trabajos de Calidad
 Escritorio y Depósito
 Estados Unidos 324/8 T. A. 34-2083

B. SORGE Y Cia.
 ESMERALDA 22-Piso 1º
 34-Defensa 5212
 BUENOS AIRES

Angel di Baja
 Decoraciones de interiores
 Tapicería
 Bustamante 884
 T. A. 79, Gomez 4295

"CARMETAL"
 TALLERES INDUSTRIALES METALURGICOS S.
HERRERIA
 CARPINTERIA METALICA
 MUEBLES DE ACERO
 Sgo. del Estero 3799 - 4 de JUNIO - LANUS
 241 Lanús 496

CONSTRUCTORES
 EMPRESA DE CONSTRUCCIONES
 "OETTEL"
 CORRIENTES 4634
 T. A. 79 Gómez 6153

Casa ORFANO
 INSTALACIONES de GAS y SUPER GAS
 MATRICULA MUNICIPAL y D. G. G. E.
 Adm. y Exp. RIOJA 663
 T. E. 46-1694

CASA RIZZA
 CARPINTERIA
 MOBILIARIOS
 DECORACIONES
 INSTALACIONES
 47 Cuyo 4960 CASTELLI 135

Formulario de inscripción profesional con campos para nombre, número de matrícula, fecha de inscripción y firma.

NUESTRO MEDIOCRE CODIGO...

(ciene de la pág. XXXVII)

ra su rumbo— entre el NE y NO tiene asegurado el asoleamiento durante todo el año.

La tercera demostración es que la ciudad dejará de ser un muestrario de más medianeras que fachadas: en lugar de construirse absurdamente como hoy se hace, hacia el fondo de cada lote y apretado entre las medianeras, se edificaría razonablemente a lo largo de cada calle, entre ésta y el área central de la manzana. Es evidente que con las altas densidades consentidas por los actuales Códigos, de seguirse con esta práctica viciosa, cada año se verán más medianeras que fachadas: para que éstas se cubrieran con otros edificios similares, Buenos Aires necesitaría tener los 20 millones antedichos, población que por muchas y obvias razones no es deseable ni posible alcanzarla.

Las ilustraciones adjuntas corroboran lo que el cálculo y el buen sentido demuestran: que el aprovechamiento del suelo consentido por el Código vigente es excesivamente perjudicial; ninguna ventaja resulta de semejante tolerancia: ¿para qué entonces seguir manteniendo disposiciones tan contrarias a la higiene, a la estética y a la economía...? Mucho más cabría decir, pero ello nos llevaría lejos. Lo que se quería destacar —el defecto capital de nuestros reglamentos— es la única causa de muchas otras deficiencias que desaparecerán, corregida la funda-

mental; la actual revisión del Código es una oportunidad excelente para comenzar a enmendar el objetable estado presente de la edificación, y por ende de la ciudad.

EL PROBLEMA DE LA HABITACION...

(ciene de la pág. 386)

PAISES	Número de inmuebles	Número de viviendas	Núm. de vivien- das p./inmueble	Número de piezas	Núm. de piezas por vivienda
Bélgica	2.092.500	2.438.239	1,16	8.535.000	3,50
Francia	9.470.000	12.340.000	1,46	35.800.000	2,90
Países Bajos	1.725.000	2.088.399	1,20	6.619.250	3,20
Suiza	636.000	1.178.000	1,85	4.450.000	3,78
Italia	2.045.520	10.215.600	5,00	48.007.700	4,70

Naturalmente no hay que perder de vista que, desde entonces, la situación se ha modificado considerablemente. Lo mismo que en Bélgica, la construcción ha sido fuertemente impulsada en todos los países durante estos dos últimos años, lo que ha modificado grandemente todas las cifras.

Hemos dicho más arriba que la evolución demográfica debe entrar en línea de cuenta cada vez que se trata de evaluar las necesidades y de elaborar los planes. Así si se quiere alcanzar el nivel de 1939 no solamente desde el punto de vista absoluto, sino también desde el punto de vista del standard que traduce, habría que concluir que el resultado no sería alcanzado sino se construyen 3.111.000 viviendas suplementarias, es decir 8 % del patrimonio de antesguerra.

Pero aun así, tener continuamente como objetivo el restablecer el estado de cosas de 1939, aún teniendo en cuenta las exigencias creadas por el acrecentamiento demográfico, no es más que un "peor es nada", porque la verdad es que ese estado dejaba mucho que desear. Alcanzar la perfección de la vivienda es naturalmente, como toda perfección, una quimera. Determinar lo que podría, en un momento dado, representar la perfección, no está lejos tampoco de serlo. Lo más que se puede pretender es una aproximación al objetivo.

De todos modos se han fijado tres casos bien definidos en los cuales una vivienda debe ser reemplazada.

- a) si es sobrepoblada.
- b) si no da satisfacción desde el punto de vista de la higiene.
- c) si no presenta seguridad para los que la ocupan o para terceros.

Tener en cuenta esos tres criterios, es decir que las siguientes cantidades de viviendas deben ser reemplazadas en los 17 países que han sido sometidos a la encuesta:

viviendas sobrepobladas	4.017.000
viviendas insalubres	6.517.000
viviendas peligrosas	600.000
total	11.134.000

NUESTRA
ARQUITECTURA XXXIX

VALVULAS DIOGENES SANITARIAS

SON ARTICULOS NOBLES
INDUSTRIA ARGENTINA
VENTA EN TODAS LAS
CASAS DEL PAGO

PIAZZA HNOS. INDUSTRIAL, COMERCIAL
Y FINANCIERA
Sociedad de Responsabilidad Limitada - Capital MEN \$ 100.000
ADMINISTRACION Y VENTAS: CAVALLOTTA 170 y E 23 Casa 1246 y 1212
LABORACION: ARRIOLA 13418 y E 23 Casa 1246 y 1212
LABORACION: BELGRANO 142 y E 23 Casa 1246 y 1212

Fulget

REVISTE • PRESERVA • AISLA • DECORA

La reconstrucción más perfecta del mármol

INALTERABLE - INABSORBENTE

B. SORGE & CIA. ESMERALDA 22 P. 1º
T. E. 34, DEFENSA 5212
BUENOS AIRES

(DISTRIBUIDORES)

Este total representa un tanto por ciento elevado de las construcciones usadas para habitación censadas en 1939: un 17 % de promedio, escalonándose desde el 3,1 % en Suiza y 3,5 % en Hungría a 37,4 por ciento en Grecia. Da una idea del camino que resta a recorrer para que la vivienda europea alcance el punto deseado.

A manera de conclusión de estos diferentes cálculos, se puede decir que sería necesario construir 14 millones de viviendas para permitir a los ciudadanos de los 17 estados de dejar las casas insalubres, descongestionar los alojamientos sobrepoblados y reconstituir la cantidad de edificios aniquilados por las hostilidades.

Pero todavía esto supone que se ha detenido, idealmente, el tiempo; no tiene en ninguna cuenta que la realidad es movimiento, que cada día que pasa hay casas que se deterioran, que se vuelven insalubres, sobrepobladas o peligrosas, y que para no dejar distanciarse por esa evolución, los 14 millones deben todavía ser aumentados de 965.000 unidades cada año.

No hay que perder de vista que todas estas cifras astronómicas no se refieren sino a 17 países de Europa, y que Rusia y Alemania no figuran. Señalemos de paso que la guerra ha aniquilado unos 6 millones de casas en la URSS y que se evalúan en 5 millones las necesidades actuales de la Alemania occidental.

Sobre la base de estas necesidades, el Subcomité de la Habitación ha elaborado dos programas distintos: uno que elimina la reabsorción de las necesidades en un plazo determinado y que por ello es puramente teórico, y el otro, más elástico, se aproxima más a las probabilidades sobre las cuales se puede contar en los años venideros.

El primer programa parte de la hipótesis según la cual se podría alcanzar una producción doble de la de los años de anteguerra y así reabsorber en 22 años la falta actual de viviendas. Es, lo repetimos, una medida absolutamente teórica, por lo que puede juzgarse por lo siguiente: a ese ritmo, lo óptimo sería alcanzado en seis años en Suecia, en siete años en Hungría, en Noruega y en Gran Bretaña, mientras que harían falta 59 años en Viena y 154 en Grecia. Aun cuando bajo ciertos aspectos se lo pueda tachar

de demasiado optimista, el segundo programa parece más realizable. Prevé un acrecentamiento progresivo que parte de 758.000 unidades en 1948 para llegar a 1.275.000 en 1952, lo que, comparativamente al ritmo de la construcción de 1939, corresponde a una actividad acrecentada de 92 % en el momento de la iniciación para llegar al 155 %. De todos modos esos programas no corresponden de ninguna manera a los que cada país ha elaborado por su cuenta, sin tener en vista las necesidades de sus vecinos, y hay que reconocer que, en la práctica, hay pocas probabilidades para que ese segundo programa pueda ser cumplido.

Conclusión

No solamente en Europa, sino también en el mundo entero, hay un problema del alojamiento más o menos arduo. Y si hemos visto que para una fracción de Europa solamente la identidad de las causas no implica que la solución pueda ser encontrada en medidas de conjunto, estas medidas son todavía menos válidas en la escala mundial, ya se trate del aspecto cuantitativo como al aspecto cualitativo de la vivienda. Si la Europa sola presenta ya sensibles fallas en el standard de los pueblos, en su género de vida, en la coyuntura económica, en el clima, a priori esta diversidad tomaría proporciones colosales al considerar a todo el globo. Lo único que se puede hacer con algún buen criterio, es confrontar las necesidades de país a país, o aun de continente a continente y, en la medida de lo posible, buscar las soluciones propias a cada Estado tomado en particular. A la luz del estado actual de la vivienda popular en Europa, nosotros plantearemos para terminar este estudio —que a decir verdad no es más que una introducción a un trabajo más vasto— algunos puntos que nos parecen caracterizar de manera satisfactoria el estado de la cuestión:

1. — El interés del problema de la vivienda es tal que no hay que buscar de profundizarlo y resolverlo fuera de una política social y económica tomada en su conjunto.
2. — La política de la habitación debe tender en primerísimo lugar hacia los siguientes objetivos:
 - bajar el costo de la construcción;
 - elevar la parte de entradas que el locatario destina a alquiler;
 - liberar progresivamente el mercado inmobiliario;
 - alentar por una vasta política de inversiones la construcción de casas nuevas y el mejoramiento de las antiguas.
3. — El cumplimiento de esta política es función de una estrecha colaboración entre los poderes públicos y la iniciativa privada, debiendo esta última poder contar sobre medios financieros substanciales.



KEARNEY INDUSTRIAL Y COMERCIAL

UNA ORGANIZACION NUEVA AL SERVICIO DE LA CONSTRUCCION MODERNA

*Solicite facilidades para la obtención de sus materiales,
se las concederemos. Le venderemos en cómodas cuotas*

TEJAS - HIERROS - CAL - MOSAICOS

PUERTAS - VENTANAS - PARQUET

CAÑOS DE FIBROCEMENTO - PLACAS CONSOLITE

BLOQUES DE GRANULADO - CAÑOS GALVANIZADOS



MEXICO 625 - Teléfonos: 30-6073, 30-2232 y 30-7179 - BUENOS AIRES

EL 90% SON "SILBERT"

P. C. 99 - Nervi

CAJAS DE EMBUTIR "SILBERT"
SINONIMO DE PERFECCION



FABRICA ARGENTINA DE CAÑOS DE ACERO
E INDUSTRIAS ELECTRO METALURGICAS

MAURICIO SILBERT S.A.

ESTABLECIMIENTO FABRIL FUNDADO EN 1909

ASEGURA EL INSPECTOR

En este extraordinario porcentaje de caños "SILBERT" o "SILBERTMOP", jamás he tenido motivo para objetar algo respecto a la calidad de los mismos.

Por ello, cuando en una construcción observo que los caños de la instalación eléctrica, llevan el característico ovalo plateado o herado, deduzco inmediatamente que en esa obra se cuida por sobre todo, la calidad de los materiales.

**"Lo que Calidad no da,
Baratura no presta"**
Productos "SILBERT"